Minister van Ruimtelijke Ontwikkeling,
Infrastructuur en Milieu

Gobierno di Aruba



Ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften (ROPV)

RUIMTELIJK ONTWIKKELINGS-
PLAN MET VOORSCHRIFTEN

Colofon
Uitgave 2021

Ministerie van Ruimtelijke Ontwikkeling, Infrastructuur en Milieu
L.G. Smith Blvd. 76 Oranjestad, Aruba
Tel: +297 528 5070

Directie Infrastructuur en Planning
Sabana Blanco 68 Aruba
Tel: +297 527 7100
E- mail: info@dip.aw

Fotografie: Rho adviseurs voor leefruimte

Aruba

ROPV

Inhoudsopgave

Ruimtelijk Ontwikkelingsplan met Voorschriften

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

De Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling (LRO) geeft de Minister van Ruimtelijke Ontwikkeling, Infrastructuur en Milieu (hierna: de Minister) de mogelijkheid om een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan met Voorschriften (ROPV) vast te stellen. Tot op heden is er op Aruba nog geen ROPV vastgesteld.
Aruba is beperkt in haar ruimte, maar staat de komende jaren voor een aantal economische en sociaal-demografische ontwikkelingen. Ook zijn er functies en ontwikkelingen die ruimtelijk of functioneel (kunnen) conflicteren. Daarom is er naast beleid, zoals opgenomen in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Aruba 2019 (ROP2019), behoefte aan sturing via voorschriften voor het in goede banen leiden van deze ontwikkelingen en van de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van het Land Aruba.
Het kabinet Wever-Croes I heeft daarom in haar Regeerprogramma opgenomen over te willen gaan tot de daadwerkelijke vaststelling en implementatie van een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan met Voorschriften (ROPV).

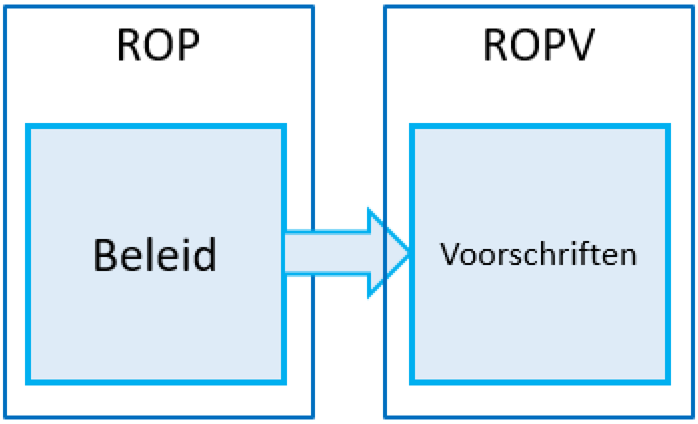
1.2 ROPV

Een ROPV regelt de ruimtelijke en functionele ontwikkeling en inrichting van het land Aruba. Een ROPV bevat daartoe regels met betrekking tot de bestemming, de bebouwing en het gebruik van het grondgebied en kustwater van Aruba. De voorschriften zijn de juridische regels waaraan iedereen zich dient te houden. Niet alleen de overheid, maar ook natuurlijke en rechtspersonen. En zowel grondeigenaren, als degene die gronden in erfpacht of in huur hebben. Een ROPV wordt ingezet om uitvoering te geven aan de ruimtelijke beleidskeuzes van het ROP2019.
Een ROPV geeft per gebied c.q. bestemming aan wat gebouwd mag worden, welke functies toelaatbaar zijn en aan welke bouwvoorschriften moet worden voldaan. Het geeft ook aan hoe gronden en gebouwen mogen worden gebruikt, dus welke functies zijn toegestaan. De voorschriften van een ROPV bieden ruimte voor ontwikkeling, maar beschermen tegelijkertijd aanwezige waarden en kwaliteiten. Bouwactiviteiten worden ook aan een ROPV getoetst. Als een bouwactiviteit ook in overeenstemming is met het ROPV dan kan de bouwvergunning worden verleend. Bij strijd met het ROPV dient de bouwvergunning te worden geweigerd. Een ROPV ziet overigens niet alleen op bouwen en gebruik. Ook het verrichten van werkzaamheden die niet als bouwen aangemerkt kunnen worden vallen onder een ROPV. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het afgraven en het ophogen van gronden, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het vellen en rooien van bomen en beplanting. Als dergelijke activiteiten in overeenstemming zijn met een ROPV kan de aanlegvergunning verleend worden. Bij strijd kan de aanlegvergunning niet worden verleend. Dat betekent dat de activiteiten dan niet kunnen worden uitgevoerd en dat bij reeds uitgevoerde werkzaamheden handhavend kan worden opgetreden.

1.3 Relatie ROPV met het ROP2019

Op 17 juli 2019 is het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Aruba 2019 (ROP2019) vastgesteld. Dit plan bevat het ruimtelijk beleid van het land Aruba. Het ROP geeft beleidsmatig aan welke ontwikkelingen ruimtelijk en functioneel mogelijk zijn. In het ROP2019 heeft de Minister ruimtelijke en functionele keuzes gemaakt. Dit ROPV geeft vervolgens de juridische voorschriften en voorwaarden waarbinnen het beleid van het ROP2019 juridisch uitgevoerd kunnen worden en waarop gehandhaafd kan worden. Het ROP en het ROPV liggen dus in elkaars verlengde. Het ROP2019 is zo opgesteld, dat dit de basis vormt voor en direct vertaald kan worden in dit ROPV. Dat betekent:

- Het ROP2019 en het ROPV hebben hetzelfde plangebied. Dit is het gehele terrestrische gebied van Aruba en het aansluitende kustwater (circa 2 kilometer);
- Het ROP2019 en het ROPV hebben dezelfde gebiedsindeling. Het gebiedsbeleid uit het ROP2019 is in het ROPV vertaald in bestemmingen;
- Het beleid van het ROP2019 is de basis van de voorschriften van het ROPV. Het beleid maakt ook onderdeel uit van het ROPV.



Relatie ROP en ROPV

1.4 Onderdelen ROPV

De LRO schrijft in artikel 10, lid 1 voor welke onderdelen een ROPV moet bevatten:

a. Een beschrijving van de gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen (ROP 2019);
b. Eén of meer kaarten met bijbehorende verklaring waarin deze ontwikkeling in beeld is gebracht (ROP 2019 Plankaart);
c. Een omschrijving van de in het plan vervatte voorschriften;
d. Eén of meer kaarten met bijbehorende legenda.

Het ROPV gaat op basis van lid 2 van genoemd artikel vergezeld van een Toelichting. De toelichting is een zelfstandig document naast dit ROPV.

Hoofdstuk 2 bevat in het kort de uitgangspunten van het ROP2019 en een beschrijving van enkele belangrijke aspecten van het ROP2019 en ROPV en geeft daarmee invulling aan het onder a. gestelde van artikel 10 lid 1 LRO. In dit hoofdstuk is ook de onder b genoemde kaart opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat conform het bepaalde onder c. een omschrijving van de in het ROPV opgenomen voorschriften. Hoofdstuk 4 geeft een toelichting op de plankaart van het ROPV.

Dit ROPV gaat vergezeld van een Toelichting. Hierin wordt het proces beschreven dat het ROPV doorlopen heeft. Ook wordt aandacht besteed aan de ingekomen zienswijzen, het advies van de Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling, de reactie van de Raad van Advies en de behandeling in de Staten.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat naast het ROPV en de Toelichting ook een kaartenatlas is opgesteld. Deze maakt geen onderdeel uit van het ROPV. De in de kaartenatlas opgenomen kaarten zijn ondersteunend en informatief van aard. Desgewenst kan bij de raadpleging van het ROPV hiervan gebruik worden gemaakt. Bedacht dient te worden dat de kaartenatlas niet alle juridische informatie bevat. Voor een volledige toets van een activiteit aan het ROPV dient derhalve gebruik te worden gemaakt van het ROPV. De kaartenatlas heeft geen juridische werking c.q. binding.

1.5 Raadpleegbaarheid

Het ROPV wordt door de Minister vastgesteld als analoog exemplaar. Na de vaststelling ligt het ROPV ter inzage bij de DIP. Het ROPV wordt ook gepubliceerd op de website van DIP. Daartoe wordt een digitaal raadpleegbare versie opgesteld. De digitale versie is via de site van de DIP (www.dip.aw) voor een ieder in te zien. De digitale versie bestaat uit dezelfde onderdelen als de analoge versie. Ook alle bijlagen zijn digitaal in te zien. Bij eventuele verschillen tussen de digitale versie en de door de Minister vastgestelde analoge versie is de door de Minister vastgestelde versie leidend.

Hoofdstuk 2 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

2.1 Inleiding

Om dit ROPV goed toe te kunnen passen en te begrijpen, is van belang de achterliggende gedachten te kennen. In dit hoofdstuk wordt daarom kort ingegaan op de ontwikkeling die met dit ROPV nagestreefd wordt. De belangrijkste basis daarvoor is gelegd in het ROP2019. De in het ROP2019 geschetste ontwikkeling is in dit ROPV vertaald in een plankaart met voorschriften. In dit hoofdstuk worden enkele belangrijke aspecten van het ROP2019 en het ROPV beschreven.

2.2 ROP2019

De algemene visie van het ROP2019 is 'Een duurzame inrichting van Aruba'. Deze visie is uitgewerkt in een aantal uitgangspunten. Deze worden hieronder toegelicht:

Het creëren van een gezonde en veilige leef, werk- en woonomgeving op heel Aruba

Het ROP2019 biedt ruimte voor een duurzame ontwikkeling van Aruba. Gezondheid en veiligheid zijn daarbij van belang. Dat betekent onder andere dat activiteiten die een risico vormen niet bij woningen gevestigd mogen zijn en dat de verkeersstructuur verkeersveilig is. Maar ook dat er voor iedereen op Aruba genoeg ruimte is om veilig te bewegen en te ontspannen .

Het zoeken naar evenwicht tussen economische en sociale ontwikkelingen en natuur en milieu

Het ROP2019 kent verschillende deelgebieden, waarvoor beleid is opgesteld. In een aantal gebieden is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Dit zijn onder andere de stedelijke gebieden, de woonkernen en de economische zones, waarbij naar evenwicht met natuur wordt gestreefd door het toepassen van Build with Nature beleid (zie pararaaf 2.4). In de gebieden Natuur, Natuur en landschap en Marine Park zijn echter geen ontwikkelingen toegestaan. In het landelijk gebied is gecontroleerd ruimte voor bepaalde, in het landelijk gebied passende, ontwikkelingen. Voor het overig kustwater en het gebied strand gaat het beleid uit van een evenwicht tussen het economisch gebruik en bescherming van natuurwaarden.

Het toepassen van duurzaam ruimtegebruik en het behouden en versterken van de eigen waarden, kwaliteiten en identiteit van Aruba

Het ROP2019 gaat uit van het principe 'inbreiding voor uitbreiding'. Nieuwe ontwikkelingen worden in eerste instantie gerealiseerd in de Oranjestad en San Nicolas. Daar wordt dan ook een grotere bouwhoogte toegestaan. De hoogste bouwhoogte is toegestaan in het Havenfront en het Transformatiegebied. Door in deze gebieden te intensiveren kunnen open en waardevolle gebieden buiten de steden en kernen gespaard worden.
Bij alle ontwikkelingen gelden de waarden als uitgangspunt. Dat wordt onder andere geconcretiseerd via de ecologische hoofdstructuur en het beleid Build with nature. Hierop wordt apart ingegaan.

Op basis van de Sustainable Development Goals concrete programma's met meetbare indicatoren te benoemen

Het beleid uit het ROP2019 wordt in programma's geconcretiseerd tot meetbare indicatoren. Daarmee kan het beleid geëvalueerd worden. Deze indicatoren worden in een aantal gevallen ook gebruikt voor de juridische toets, dus wanneer een initiatief wordt getoetst aan het ROPV.

Op een goede wijze samen te werken met alle partners

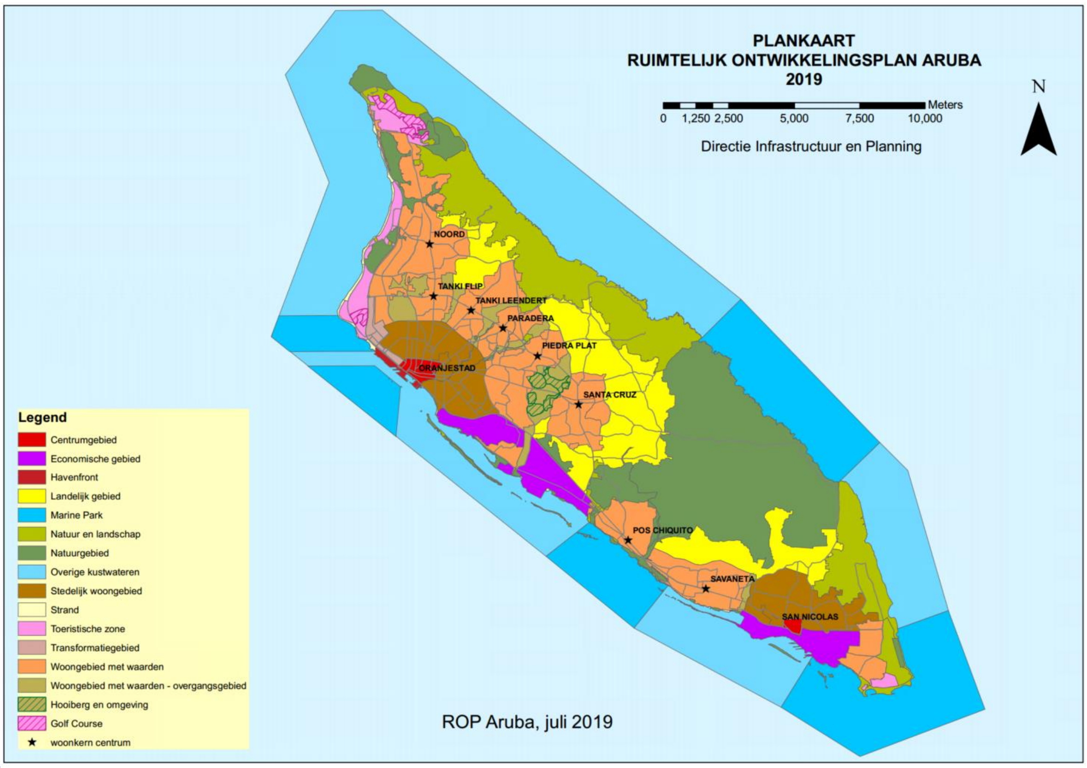
De overheid heeft partners nodig om het ROP2019 uit te voeren. Dat betekent onder andere dat een aantal vaste partners een adviesrol heeft bij ruimtelijke besluiten. De overheid kan zo gebruik maken van de kennis die bij deze partners aanwezig is om tot goed onderbouwde en gemotiveerde besluiten te komen.

Transitie naar een duurzame en circulaire economie

Wat betreft economie, is een transitie van kwantiteit naar innovatie en kwaliteitsverbetering het uitgangspunt. Dat geldt in eerste instantie voor het aspect toerisme, de belangrijkste economische drager van Aruba. Maar ook voor de overige promising sectors (primaire sector, creatieve industrie, logistiek, kennis, circulaire economie) waar Aruba de komende jaren op in wil zetten. Het ROP2019 gaat ook uit van een verduurzaming van de energie- en waterwinning. Bijvoorbeeld door beleidsmatig ruimte te bieden voor nieuwe vormen van energiewinning.

Binnen de algemene visie is het stimuleren van de woningbouw voor de verschillende doelgroepen een belangrijke opgave waar Aruba voor staat. Het ROP2019 zet hier dan ook op in. Vanzelfsprekend binnen de uitgangspunten inbreiding voor uitbreiding en intensivering waar dat kan. Een andere belangrijke opgave is de kwaliteitsverbetering in het toerisme. Toerisme is de grootste economische drager van Aruba. Het uitgangspunt is kwaliteit voor kwantiteit. Dat betekent dat terughoudend omgegaan wordt met nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden.

Het beleid van het ROP2019 is weergegeven op een plankaart. Deze is hieronder weergegeven. Op deze plankaart staan de gebieden waarvoor beleid is opgesteld. De bestemmingen van het ROPV zijn gebaseerd op deze gebieden. Voor een beschrijving van het voor de gebieden geldende beleid wordt verwezen naar het ROP2019.



figuur 2.1 Plankaart ROP2019

2.3 Ecologische hoofdstructuur

In het ROP2019 is de ecologische hoofdstructuur geïntroduceerd. De ecologische hoofdstructuur bestaat uit gebieden en zones. De gebieden hebben hoge ecologische, natuurlijke, waterhuishoudkundige, cultuurhistorische, archeologische, geologische en landschappelijke waarden. De zones zijn van belang voor de verbinding van deze gebieden. De ecologische hoofdstructuur vormt de ecologische ruggengraat van het eiland. In de gebieden van de ecologische hoofdstructuur zijn geen ontwikkelingen gewenst omdat daarmee het functioneren van de ecologische hoofdstructuur als geheel en daarmee de individuele gebieden aangetast kan worden. Binnen de gebieden van de ecologische hoofdstructuur mag dan ook niet gebouwd worden. De zones vormen onderdeel van de beoordeling van Build with nature. In deze zones ligt de nadruk op het realiseren of het versterken van de ecologische corridorfunctie. De kaart waarop de ecologische hoofdstructuur is weergegeven is opgenomen als bijlage 2 bij de voorschriften.
De Minister heeft binnen het ROPV de mogelijkheid de ecologische hoofdstructuur te wijzigen conform de wijzigingsbevoegdheid van de LRO. De Minister kan hiermee de ecologische hoofdstructuur vergroten indien het vanuit het beleid gewenst is meer gebieden of zones aan te wijzen als ecologische hoofdstructuur. De wijzigingsbevoegdheid ziet niet op het verkleinen van de ecologische hoofdstructuur.

2.4 Build with nature

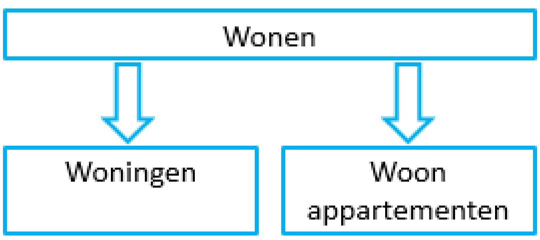
Build with nature houdt in dat de zones van de ecologische hoofdstructuur en hoogwaardige natuurlandschappen, flora, fauna en ecosysteemdiensten binnen stedelijke- en woongebieden en landschappelijke gebieden worden beschermd voor een verhoogde kwaliteit van de Arubaanse gemeenschap. Een inventarisatie van een locatie door DNM, voorafgaand aan een officiële aanvraag om afgifte van een bouw- of aanlegvergunning of het maken van een verkavelingsplan, is één van de instrumenten binnen het beleid. Bij deze inventarisatie wordt gekeken naar alle op de locatie voorkomende waarden en kwaliteiten. Ook wordt er naar de omgeving en belangrijke relevante natuurlijke gebieden gekeken. De resultaten van deze inventarisatie worden vastgelegd in een advies aan de Minister over de gewenste activiteit. In dit advies wordt tevens aangegeven welke maatregelen of voorzieningen er gewenst zijn met het oog op het behoud, het herstel of het verbeteren van de waarden en kwaliteiten en het realiseren of versterken van de ecologische verbindingszones. Het advies van DNM is een belangrijke basis voor de op te stellen verkavelingsplannen en de af te geven bouw- of aanlegvergunningen. Het principe Build with nature geldt voor alle bouw- en aanlegactiviteiten op Aruba. Op basis van de inventarisatie kunnen er voorwaarden worden gesteld aan het verkavelingsplan of aan bouw- en aanlegvergunningen. Met dit ROPV is het principe van Build with nature juridisch verankerd. Op de natuurkaart, zoals opgenomen als bijlage 3 bij de voorschriften, en natuurlijk op de als bijlage 2 opgenomen kaart van de ecologische hoofdstructuur staan de gebieden en de zones waar in ieder geval waarden aanwezig zijn. Bij nieuwe activiteiten wordt in het kader van Build with nature specifiek gekeken worden naar de gevolgen van activiteiten op deze gebieden of zones. Bij het beoordelen van activiteiten wordt niet alleen naar de bestemming zelf, maar ook naar andere relevante terreinen en gebieden gekeken.

2.5 Wonen en verblijfsrecreatie

Een belangrijk onderscheid dat in navolging van het ROP2019 in het ROPV wordt gemaakt is het verschil tussen de functies wonen en verblijfsrecreatie en de daarbij behorende gebouwen.

2.5.1 Wonen

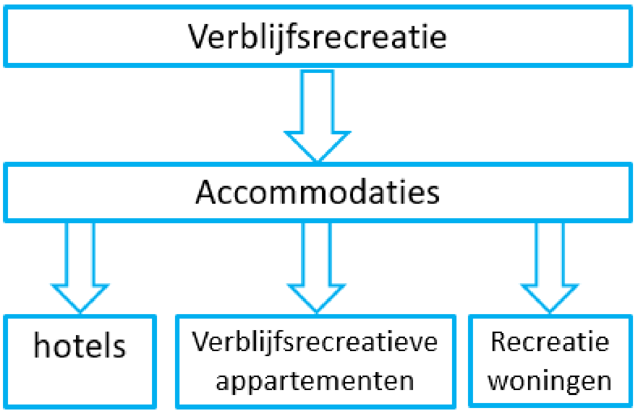
Wonen vindt plaats in een woning. Een woning is bestemd voor menselijke bewoning en bestaat uit diverse ruimten en is uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Een woning wordt gebruikt als het hoofdverblijf van de bewoner(s). Uitzondering hierop is een tweede woning die niet recreatief wordt gebruikt: het gebruik hiervan door eigenaren valt ook onder 'wonen'. Een woning kan vrijstaand zijn, maar kan ook aan een andere woning worden gebouwd. Aaneengebouwde woningen kunnen voorkomen-in de vorm van twee onder een kap woningen, rijtjeswoningen of gestapelde woningen. Een woning wordt opgetrokken op een bouwkavel die kan bestaan uit een of meerdere kadastrale percelen. Op het moment dat er meerdere woningen op één bouwkavel worden gebouwd en de verschillende woningen geen eigen kadastrale registratie hebben, is er sprake van woonappartementen. Woonappartementen worden meestal in de vorm van een woonappartementencomplex aangeboden. Een condominium met een woonfunctie valt onder de functie wonen. Een condominium is in dat geval een woonappartementencomplex.



Een woning en een woonappartement wordt door een huishouding als hoofdverblijf bewoond. Personen die bijvoorbeeld tijdelijk op Aruba zijn voor het werk of stage en huisvesting zoeken, kunnen deze ook vinden in een woning of een woonappartement. Dit gebruik wordt als wonen beschouwd en niet als verblijfsrecreatie.
Woningen en woonappartementen mogen onder de in de voorschriften van het ROPV genoemde voorschriften geheel of gedeeltelijk voor maximaal negentig dagen worden verhuurd voor verblijfsrecreatie. Woningen en woonappartementen die tijdelijk geheel of gedeeltelijk worden verhuurd voor verblijfsrecreatie (maximaal 90 dagen per jaar) worden niet geschaard onder verblijfsrecreatieve eenheden. Zoals in paragraaf 2.5.2 omschreven. De woonfunctie staat immers voorop.

2.5.2 Verblijfsrecreatie

Bij verblijfsrecreatie gaat het niet om wonen, maar om recreëren en om recreatief nachtverblijf. Bij verblijfsrecreatie heeft een bewoner elders een hoofdverblijf. Verblijfsrecreatie vindt plaats in accommodaties. Het ROPV onderscheidt hotels, verblijfsrecreatieve appartementen en recreatiewoningen. Binnen al deze gebouwen staat de verblijfsrecreatieve functie centraal. Een condominium met een verblijfsrecreatieve functie valt in het ROPV onder verblijfsrecreatie. Een condomium is dan een verblijfsrecreatief appartementencomplex.



Net als bij woningen kunnen ook recreatiewoningen vrijstaand of aan elkaar worden gebouwd. Het onderscheid zit ook hier in het grondgebruik en de kadastrale situatie. Indien de verblijfsrecreatieve eenheden op één kadastraal complexnummer (die meerdere kadastrale percelen kan omvatten) worden gebouwd is er sprake van een verblijfsrecreatief appartementencomplex.
Een tweede woning is een recreatiewoning, indien de woning voor meer dan negentig dagen verblijfsrecreatief wordt gebruikt door anderen dan de eigenaar of diens familie.
De Vergunningsverordening hanteert de begrippen hotel en logement. Voor het houden van een hotel of een logement is een vergunning nodig. Het onderscheid tussen hotel en logement ligt in deze verordening bij tien personen, niet zijnde bloed- of aanverwanten van de houder. Een logement is in het ROPV dus een klein hotel (voor minder dan 10 personen), een verblijfsrecreatief appartement, een recreatiewoning of een woning die tijdelijk verblijfsrecreatief wordt gebruikt.

2.5.3 Aantal verblijfsrecreatieve eenheden

Het ROPV is een belangrijk instrument voor het plannen van de toekomstig bevolkingsgroei van Aruba. In een kleine eilanden economie zoals Aruba wordt de bevolkingsgroei hoofdzakelijk bepaald door migratie en in mindere mate door natuurlijke groei. Aruba kende in de jaren 80 en 90 haar eerste grote bevolkingsgroei door een uitbreiding van het aantal hotelkamers. De sluiting van de raffinaderij in 1986 en de switch naar toerisme was hier mede de oorzaak van. Van 1986 tot 1996 werden er 3.400 kamers bijgebouwd. Dit had tot gevolg dat de Arubaanse bevolking in deze tien jaren groeide met 22.000 mensen. De hoge werkeloosheid veranderde in een tekort aan arbeidskrachten. Deze arbeidskrachten werden gevuld door een grote pool van migranten in de regio.

In de jaren tot 2017 zijn er aanvragen ingediend, toezeggingen gedaan, bouwvergunningen verleend of gesprekken gevoerd voor meer dan 7.000 tot op heden nog niet gerealiseerde hotelkamers. Dit is een zeer hoog aantal. Op basis van de ervaringen van de jaren 80 en 90 kan worden geleerd dat het land Aruba, met het oog op de aan de hotelkamers verbonden migratie, voor de geldigheidsduur van het ROPV tussen 2020 en 2025, maximaal 2.400 hotelkamers kan dragen. Om reden dat er meer factoren zijn voor het bepalen van het maximale aantal kamers, is dit aantal en de gevolgen daarvan besproken in de vier in het kader van de uitvoering van het ROP2019 ingestelde adviescommissies. Na een nadere analyse door deze commissies en de beoordeling van enkele tegen het concept ROPV ingediende zienswijzen is besloten een maximum van circa 2.000 hotelkamers c.q. verblijfsrecreatieve eenheden te hanteren als norm voor een duurzame ontwikkeling van Aruba voor de komende tijd. Voor de duur van ROP2019 (10 jaar) is met het oog op de migratie en de volkshuisvesting een groei van maximaal 3.400 kamers aanvaardbaar. Hierover dient een besluit te worden genomen in het kader van het ROPV 2025-2029.

Om het aantal van circa 2.000 te bereiken, is onderzoek gedaan naar de 7.000 hotelkamers waarvoor de afgelopen jaren aanvragen en toezeggingen zijn gedaan, dan wel gesprekken zijn gevoerd of bouwvergunningen zijn verleend. Op basis daarvan is geconstateerd dat voor een totaal van 2.000 kamers alleen mondelinge toezeggingen zijn gedaan. Deze toezeggingen kunnen, gelet op het beleid van het ROP2019, het moratorium en het genomen voorbereidingsbesluit, niet worden ingewilligd en zijn dus herroepen. Van de resterende 5.000 kamers hebben partijen voor 1.672 kamers een optie voor erfpacht gekregen, maar niet voldaan aan de criteria. De optieverlening is daardoor niet verlengd.

Om de nog overgebleven 3.328 kamers terug te brengen naar het gewenste aantal van circa 2.000 is ervoor gekozen om de bouw van 1.357 kamers te verschuiven naar de periode na 2025, dus na het huidige ROPV. De indieners zijn hiervan in kennis gesteld.

In het ROPV is het resterende aantal van 1.971 als volgt over de bestemmingen verdeeld: Toeristisch gebied Westkust 991, Toeristisch gebied Oostkust 680, Havenfront Oranjestad 200 en Centrum San Nicolas en Centrum Oranjestad gezamenlijk 100. De binnen de bestemming Toeristisch gebied Oostkust te realiseren verblijfsrecreatieve woningen vallen buiten deze aantallen.

Binnen de bestemming Toeristisch gebied Westkust gaan de bestaande situaties voor de nieuw te realiseren verblijfsrecreatieve eenheden.

Het maximale aantal verblijfsrecreatieve eenheden heeft betrekking op alle soorten eenheden, dus kamers van hotels, appartementen in verblijfsrecreatieve appartementengebouwen en recreatiewoningen.

De algemene wijzigingsbevoegdheid van artikel 7.7 maakt het mogelijk dat de Minister het aantal van maximaal van 1.971 eenheden in het algemeen, per bestemming of deel daarvan kan wijzigen indien dit in het kader van een evenwichtige ontwikkeling van de toeristische groei in relatie tot de waarden en kwaliteiten van Aruba gewenst is. De wijziging kan ook worden toegepast met het oog op een kwalitatieve verbetering. Het mag duidelijk zijn dat bij het gebruikmaken van deze bevoegdheid rekening gehouden moet worden met alle relevante aspecten, zoals de effecten voor de economische groei, de gevolgen voor de werkgelegenheid, de effecten op de woningbouw, de capaciteit van de riolering en de toegevoegde waarde voor het toerisme van Aruba. Los van deze criteria kan het ROPV door de Minister worden gewijzigd indien voor een pipeline project de bouwvergunning is ingetrokken, er niet voldaan is aan de voorwaarden verbonden aan een erfpachtoptie, de optie niet verlengd is of wordt krachtens een Ministeriele Beschikking of een erfpachtrecht wordt opgezegd of vervallen wordt verklaard.
Aan de vestiging van nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden in de bestemmingen Centrum Oranjestad en Centrum San Nicolas worden criteria gekoppeld die gericht zijn op het versterken van het toeristisch product. Binnen de bestemmingen Stedelijk woongebied en Woongebied met waarden mogen geen nieuwe hotels, verblijfsrecreatieve appartementen en recreatiewoningen worden gebouwd. Opgemerkt wordt dat in de bestemming Landelijk gebied een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om medewerking te kunnen verlenen aan hoogwaardige verblijfsrecreatieve projecten die een bijdrage leveren aan zowel de waarden van het landelijk gebied als het toeristisch product van Aruba. Deze projecten kunnen, indien aan de wijzigingscriteria wordt voldaan, doorgang vinden, mits tegelijkertijd het aantal van maximaal 1.971 verblijfsrecreatieve eenheden niet wordt overschreden in de ROPV geldigheidsduur. De mogelijke in de bestemming Marinezones te realiseren waterbungalows vallen vanwege hun specifieke karakter buiten genoemde aantallen. Indien aan de voorwaarden voor de bouw wordt voldaan, dan kunnen deze worden gerealiseerd.

2.6 Commerciële functies

In verschillende bestemmingen zijn voorschriften opgenomen voor het bouwen van gebouwen voor commerciële functies. Voorbeelden zijn supermarkten, minimarkten, kledingwinkels, restaurants en bedrijven. Deze voorschriften zijn gesteld met het oog op bescherming van de woonkwaliteit in de woongebieden, versterking van de stadscentra, een evenwichtige opbouw van het voorzieningenaanbod en op veiligheid. Deze voorschriften gelden ook voor gebruik. Dus in het geval dat er niet wordt gebouwd, maar binnen een gebouw alleen een ander gebruik plaatsvindt.
Commerciële functies zijn alleen toegestaan zijn langs de hoofdwegen of in commerciële gebieden. Hiermee wordt voorkomen dat (bedrijfs)activiteiten zich in de woonwijken vestigen en hier mogelijk hinder of overlast veroorzaken. Maatschappelijke voorzieningen zijn onder voorwaarden overigens wel in de woonwijken toegestaan.
Bij een gebouw voor een nieuwe commerciële functie moet aangetoond worden dat er een maatschappelijke behoefte is aan deze functie. Verder moet aangetoond worden dat deze functie onderscheidend is ten opzichte van andere functies in de omgeving. Dat betekent dat een functie een ander concept, een ander aanbod of een andere doelgroep moet hebben dan functies in de omgeving. Daarbij wordt uitgegaan van een afstand van 500 m van de locatie waar gebouwd gaat worden. Verder moet een initiatiefnemer aantonen dat de functie niet in het centrumgebied van Oranjestad of San Nicolas kan worden gerealiseerd. Dat kan onder andere door aan te tonen dat er geen gebouwen of terreinen beschikbaar zijn, door een hoge grondprijs geen sluitende exploitatie mogelijk is, de functie in de binnenstad teveel overlast veroorzaakt of niet onderscheidend genoeg is.
De nieuwe functie mag geen hinder of overlast geven aan woningen in de omgeving. Hinder en overlast zijn brede begrippen, maar hebben in ieder geval betrekking op geluid, parkeren, stof, geur, trillingen en veiligheid.

Voor het kunnen realiseren van commerciële voorzieningen is in de voorschriften een procesregel opgenomen. Dit is gedaan om transparantie in de besluitvorming te garanderen. Indien een dergelijk initiatief aan de orde is, dient het bouwplan met de bijbehorende onderbouwingen of onderzoeken gedurende twee weken bij de DIP ter inzage te liggen. In deze periode kunnen zienswijzen ingediend worden. Een ieder is hiermee geïnformeerd over het initiatief en kan hierop reageren.

2.7 Bouwen van gebouwen

De voorschriften voor het bouwen zijn gebaseerd op het ROP2019. Zo wordt bijvoorbeeld in de voorschriften aangegeven wat de maximale bouwhoogte is die binnen een bestemming is toegestaan. In sommige bestemmingen gelden voor verschillende gebieden andere maximale bouwhoogten. Zo is langs hoofdwegen, de wegen die de hoofdstructuur van het eiland vormen en op de plankaart zijn aangeduid, vaak wat hogere bebouwing toegestaan. In cultuurhistorisch waardevolle gebieden is juist een wat beperktere bouwhoogte toegestaan. Een overzicht van alle bouwhoogten in de verschillende bestemmingen is opgenomen in bijlage 1 van deze Toelichting.

De maximale bouwhoogte is weergegeven in meters én in maximum aantal bouwlagen. Een bouwlaag is een verdieping van zodanige afmetingen en vorm, dat de daardoor ontstane ruimte geschikt is voor de toegestane functie. De begane grond is dus ook een bouwlaag. In dit ROPV is voor de bepaling van de maximale bouwhoogte in meters uitgegaan van bouwlagen van 3,75 m. Dat is inclusief de constructie. Daarbinnen is het mogelijk een gebouw te realiseren waarvan de binnenmaat voldoet aan de eisen van de Bouw- en woningverordening (minimale binnenmaat 2,40 m conform het beleid ontheffing wandhoogtevereisten Bouw- en woningbesluit bij woningen) en met voldoende ruimte voor constructie, installaties e.d.. In het geval de begane grond (dus de eerste bouwlaag) een commerciële invulling krijgt, is daarvoor uitgegaan van een bouwhoogte van 4,5 m. Een commerciële ruimte is geen woning, zodat een minimale wandhoogte van 2,60 m vereist is. Verder is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Dit geeft aan tot welke percentage een perceel mag worden bebouwd met gebouwen.
De maximale bouwhoogte die in de bouwvoorschriften is benoemd mag worden overschreden met een kap van maximaal 2 m. Daarbij wordt uitgegaan van een flauwe kap die alleen functie heeft als dakconstructie. Het toevoegen van een kap mag dus niet leiden tot een extra bouwlaag. Als het gewenst is om toch een kap te realiseren met een verblijfsruimte, dan moet dat binnen de maximale bouwhoogte en het maximaal aantal bouwlagen.

Het beleid van het ROP2019 is om primair in de stedelijke gebieden en deels in de woongebieden intensivering van bebouwing mogelijk te maken. Dit past bij het principe inbreiden voor uitbreiden. Daarom biedt dit ROPV in een aantal bestemmingen incidenteel de mogelijkheid om hogere bebouwing te realiseren. Hieraan is het criterium stedenbouwkundig aanvaardbaar gekoppeld. Dit betekent in eerste plaats dat de bebouwing moet passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur. De stedenbouwkundige structuur is per locatie anders, maar wordt bepaald door (een combinatie van) aspecten als de grootte van de percelen, de bebouwingsdichtheid, de hoogte en omvang van de bestaande bebouwing en de profielen van de wegen. Verder mag de hogere bebouwing niet tot overlast voor het omliggende woongebied leiden. Daarbij gelden criteria als parkeeroverlast, privacyverlies, windhinder en verlies van zoninval. De welstandscommissie moet adviseren over de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid. Zij toetst op deze aspecten.

2.8 Bestaande situaties

Het ROPV respecteert bestaande bouwwerken en bestaand gebruik. Het ROPV is er niet op gericht om een einde te maken aan bestaande situaties. Het betreft hier echter niet alle bestaande situaties. Het ROPV geeft in de begripsbepalingen dan ook aan wat onder bestaand wordt verstaan. Voorop staat dat het legale situaties betreft. Dus situaties waarvoor een vergunning is verleend die onherroepelijk is. Bestaand ziet dus ook op bouwwerken die op het moment van de ter inzage legging van het concept ROPV in aanbouw waren. Het begrip bestaand is op dit punt ruimer dan artikel 18 van de LRO. Dit artikel verstaat onder bestaand bouwwerken die in aanbouw waren en op het moment van de ter inzage leggen van het ROPV een waarde vertegenwoordigde van tenminste dertig procent van de totale waarde van het bouwwerk na bouw op basis van de bouwvergunning.
Daarnaast vallen situaties waarvan het Land Aruba weet dat er geen vergunning is verleend, maar waarbij de overheid wel (stilzwijgend) heeft ingestemd ook onder bestaand. Dit geldt echter niet voor die situaties die door hun ligging of omvang schade, hinder of overlast opleveren voor omwonenden of voor natuurlijke en landschappelijke waarden. Tevens vallen onder bestaand die situaties die gerealiseerd kunnen worden op basis van een erfpachtakte of een geldige erfpachtovereenkomst.
Op basis van artikel 10 van het ROPV kunnen bestaande situaties worden voortgezet. Bestaande bouwwerken kunnen worden vernieuwd en herbouwd. Voorwaarde is wel dat bij afwijking van de voorschriften van het ROPV deze afwijking niet mag worden vergroot. Ditzelfde geldt voor gebruik. Vernieuwing van gebruik mag niet leiden tot geheel nieuw gebruik en bij een vernieuwing van gebruik mag de afwijking van het ROPV ook niet worden vergroot.
Tegenover het begrip bestaand staat het begrip nieuw. Dit begrip komt in de bouwvoorschriften van enkele bestemmingen voor. Zo mogen er bijvoorbeeld in het Stedelijk gebied geen nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden worden gebouwd. Nieuw is dat wat niet bestaand is. Binnen genoemde bestemming kunnen dus wel verblijfsrecreatieve eenheden worden gebouwd waarvoor reeds een bouwvergunning is afgegeven of die kunnen worden gebouwd ingevolge een erfpachtakte of erfpachtovereenkomst. Het begrip nieuw is dus niet gerelateerd aan de feitelijke situatie, maar aan de definitie van bestaand.
Ook komen de begrippen bestaand en nieuw gezamenlijk in de voorschriften voor. Dit is het geval binnen de bestemming Toeristisch gebied Westkust. Binnen deze bestemming mogen nog 991 verblijfsrecreatieve eenheden worden gerealiseerd. Dit aantal bestaat uit nieuwe eenheden en de bestaande eenheden dus eenheden waarvoor reeds een bouwvergunning is verleend of een erfpachtakte of erfpachtovereenkomst aanwezig is.

2.9 Moratorium

2.9.1 Supermarkten

Het Land Aruba voert een terughoudend beleid ten aanzien van nieuwe supermarkten. Dit is vastgelegd in een moratorium dat is ingesteld in mei 2017. Dit verbod geldt voor alle levensmiddelenzaken, van supermarkten tot de minimarkten. Op basis van onderzoek door de Directie Economische Zaken is besloten dit moratorium met 2 jaar te verlengen, dus tot 2021 te verlengen.

2.9.2 Hotels en condominia

Reeds in het ROP 2009 is aangegeven dat er terughoudendheid moet zijn ten aanzien van de bouw van nieuwe toeristische units. Dit beleid is doorgezet in het ROP2019, mede naar aanleiding van de studie naar de carrying capacity van het eiland, die ATA heeft laten uitvoeren. Uit deze studie blijkt dat een aantal locaties / aspecten al voorbij hun maximale draagcapaciteit zijn. Daarom is per 1 december 2018 door de minister van Ruimtelijke Ontwikkeling, Infrastructuur en Milieu een moratorium op hotel- en condominiumprojecten afgekondigd. Dat betekent dat er geen nieuwe erfpachtrechten verleend worden voor verblijfsrecreatieve projecten en dat er geen nieuwe projecten toegestaan worden, uitgezonderd projecten die als lopend en/of onvermijdelijk beschouwd worden. Een uitzondering op het moratorium geldt voor boutiquehotels in het centrum van Oranjestad en voor San Nicolas. Dit moratorium is ook verwerkt in het voorbereidingsbesluit van december 2019 en die van januari 2020 die nu van kracht is.

2.9.3 Relatie met ROPV

De moratoriums blijven bestaan naast het ROPV. Een moratorium staat los van het ROPV. Het is immers geen instrument dat de LRO kent. De bovengenoemde moratoriums zijn vertaald in dit ROPV. Op basis van de voorschriften zijn bijvoorbeeld nieuwe supermarkten alleen toegestaan als blijkt dat er een maatschappelijke behoefte is (zie ook paragraaf 2.6).
Ten aanzien van nieuwe hotels en condominia is in dit ROPV een maximum aantal nieuwe eenheden opgenomen. De toets of deze activiteiten toegestaan kunnen worden vindt plaats in het kader van de Omgevingstafel.

Hoofdstuk 3 Voorschriften

3.1 Hoofdstukken

In dit hoofdstuk wordt de opzet van de voorschriften toegelicht. De voorschriften zijn ingedeeld in 5 hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 de algemene zorgplicht;
Hoofdstuk 2 de algemene voorschriften: voorschriften die voor alle bestemmingen gelden;
Hoofdstuk 3 de bestemmingsvoorschriften: de voorschriften die alleen voor de specifieke bestemming gelden;
Hoofdstuk 4 de relevante begrippen en de wijze van meten;
Hoofdstuk 5 de slotbepaling van het ROPV.

Deze inhoud van de hoofdstukken wordt hieronder toegelicht. Daarvoor wordt eerst ingegaan op een aantal algemene aspecten ten aanzien van de voorschriften.

3.2 De voorschriften

De voorschriften van dit ROPV bevatten regels voor de inrichting en de ruimtelijke ontwikkeling van het land Aruba. Het ROPV geeft door de plankaart, de bestemmingen en de voorschriften bijvoorbeeld aan waar woningen of bedrijven gebouwd mogen worden. Maar ook waar geen bebouwing toegestaan is, bijvoorbeeld omdat in dat gebied de nadruk ligt op het behoud en/of de bescherming van de natuur. Het ROPV geeft ook aan wat de voorschriften voor bouwen behelzen, bijvoorbeeld wat de maximale bouwhoogte is. En het ROPV geeft aan welk gebruik waar toegestaan is. Het ROPV is een belangrijk document van het Land Aruba. Alle ruimtelijke initiatieven, zowel het bouwen van een gebouw of een constructie als het wijzigen van een functie, moeten aan het ROPV worden getoetst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen directe en indirecte mogelijkheden.

Het LRO gaat in de artikelen 15 tot en met 17 in op de inhoud van de voorschriften van een ROPV. Artikel 15 LRO geeft aan dat de voorschriften aanwijzingen geven ten aanzien van de ruimtelijke vormgeving van het plangebied. In dit ROPV is het plangebied het gehele land Aruba. De regels kunnen globaal of gedetailleerd zijn. Voorschriften kunnen conform artikel 16 LRO ook beperkingen inhouden ten aanzien van het bouwen of het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden. Deze beperkingen worden in dit plan onder andere gebruikt ter bescherming van aanwezige waarden. Artikel 17 LRO geeft de mogelijkheid om voorschriften op te nemen tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt om een aantal bijzondere gebieden te beschermen.

3.2.1 Directe mogelijkheden

Veel reguliere activiteiten, zoals het bouwen van een woning in een woongebied, zijn direct mogelijk binnen de bestemming en de voorschriften. De voorschriften zijn veelal kwantitatief en hebben te maken met de locatie, de afmetingen en met de positie op het perceel. Als aan deze objectieve randvoorwaarden wordt voldaan, kan de Minister, of een daartoe door hem gemachtigde ambtelijke medewerker, op basis van het ROPV een bouwvergunning verlenen voor de gevraagde bouwactiviteit(en). Ook kan met een concrete bepaling een gebruik van een terrein of een gebouw worden toegestaan.

Voor een aantal activiteiten zijn (ook) kwalitatieve randvoorwaarden opgenomen. Dit gaat veelal om niet-reguliere activiteiten die een impact kunnen hebben op de omgeving. Het Land kiest hier voor om aan de hand van een afweging te bepalen of de activiteit op de gevraagde locatie en/of in deze uitwerking ruimtelijk en functioneel passend is. Dat vraagt extra inspanning van de initiatiefnemer om bij de aanvraag aan te tonen dat zijn activiteit toelaatbaar is. Van het bevoegd gezag, in casu de Minister, wordt een extra inspanning verwacht door aan de hand van de gestelde kwalitatieve criteria een zorgvuldige afweging te maken en te besluiten of de activiteit wel of niet vergund kan worden. Voor deze afwegingen kan desgewenst beleid worden geformuleerd om te voorkomen dat elke activiteit op zich beoordeeld moet worden. Soms is dat beleid ook al aanwezig, zoals bijvoorbeeld bij het plaatsen van reclameborden, het voldoen aan het vereiste aantal parkeerplaatsen en het bouwen nabij rooien. Kwalitatieve randvoorwaarden zijn, naast de hiervoor genoemde onderwerpen, bijvoorbeeld ook opgenomen voor het bouwen van hogere bebouwing. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de grotere bouwhoogte stedenbouwkundig inpasbaar moet zijn, en niet tot overlast (zoals schaduwwerking, windhinder, verlies van privacy of parkeeroverlast) in het omliggend woongebied mag leiden.
Voor het realiseren van niet-woonfuncties zijn ook kwalitatieve regels opgenomen. Deze regels hebben vooral te maken met de behoefte. Hiermee wordt voorkomen dat 'teveel van hetzelfde' gerealiseerd wordt, bijvoorbeeld teveel supermarkten in een gebied of dezelfde restaurants in één straat. Bij ontwikkelingen van nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden in de centra van San Nicolas en Oranjestad wordt meegewogen op welke wijze een bijdrage wordt geleverd aan het hoogwaardige toeristisch product van Aruba.
Bij de kwalitatieve voorschriften moet de Minister dus een afweging maken. Het is van belang dat dit zorgvuldig gebeurt en alle relevante aspecten in beschouwing worden genomen. Met het oog op de zorgvuldigheid en de gewenste inhoudelijke afwegingen zijn in de voorschriften procesregels opgenomen. Op basis hiervan dient de Minister, of de daartoe gemandateerde ambtelijke medewerker, advies te vragen aan betrokken stakeholders en/of commissies die zijn of worden ingesteld in het kader van het ROP 2019 of de uitvoering van het ROPV. Dit advies is openbaar en bij de vergunningverlening moet worden aangegeven wat met het advies is gedaan. Ook worden de aanvraag en de uitgebrachte adviezen besproken in de Omgevingstafel.

3.2.2 Indirecte mogelijkheden: wijziging, vrijstelling en nadere eisen

In een aantal gevallen passen activiteiten niet binnen het ROPV. Toch kunnen dit activiteiten zijn die wel kunnen bijdragen aan het ruimtelijk beleid zoals opgenomen in het ROP2019 dat ten grondslag ligt aan dit ROPV. In dat geval kan de Minister (of een door hem gemandateerde persoon) het ROPV conform de daartoe in de LRO opgenomen bevoegdheden uitwerken en wijzigen of vrijstelling van het ROPV verlenen. Ook kan de Minister nadere eisen verbinden aan een activiteit.

De wijziging is gebaseerd op artikel 19 van de LRO. Met deze bevoegdheid kan de Minister, binnen de kaders die in de voorschriften staan, de bestemmingen en de voorschriften van het ROPV (gedeeltelijk) wijzigen. Hiervoor wordt dan door de Minister een wijzigingsplan vastgesteld. Een concept van een dergelijk plan wordt gedurende een maand ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tot één maand na afloop van de ter inzagetermijn zienswijzen indienen. De Minister neemt vervolgens een besluit of het ROPV wel of niet wordt gewijzigd.

De vrijstelling en de nadere eisen vinden hun grondslag in artikel 26 van de LRO. De Minister kan om een activiteit mogelijk te maken vrijstelling verlenen van bepaalde regels uit de voorschriften. Of juist, om waarden te beschermen, nadere eisen stellen op basis van een in het ROPV opgenomen voorschrift. Voorafgaand aan het geven van een vrijstelling of het stellen van de nadere eisen wint de Minister advies in bij de Raad voor de ruimtelijke ontwikkeling.

De hiervoor genoemde bevoegdheden zijn in de regels van het ROPV opgenomen. Naast de vereisten van de LRO dient de Minister bij het toepassen van deze bevoegdheden ook te voldoen aan de in de vorige paragraaf genoemde procesregels. Zo dient de Minister nu ook advies te vragen bij de meest betrokken stakeholders en/of commissies en dient de Minister bij het besluit aan te geven wat met het advies is gedaan.

3.2.3 Bouwwerken, gebouwen en constructies

In het ROPV wordt gesproken over bouwwerken, gebouwen en constructies. Gebouwen en constructies zijn beide bouwwerken. Een bouwwerk is een bouwsel dat direct of indirect met de grond verbonden is. Een gebouw is een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Voorbeelden zijn woonhuizen, kantoorgebouwen of kiosken. Een gebouw heeft altijd minimaal twee wanden.
Een constructie is een bouwwerk dat geen gebouw is. Dit is dus niet voor mensen toegankelijk of wordt niet door wanden omsloten. Hieronder vallen erfafscheidingen, masten en lantaarnpalen. Maar ook overkappingen met maximaal één wand.
Gebouwen worden geregeld in de algemene voorschriften en de bestemmingsvoorschriften.
Constructies worden alleen geregeld in de algemene voorschriften.

3.3 Algemene zorgplicht

De voorschriften beginnen met de algemene zorgplicht. Bij het ROPV is als uitgangspunt genomen dat een ieder de plicht heeft om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke kwaliteit van Aruba. Dat betekent dat een ieder ervoor moet zorgen dat een door hem of haar ondernomen activiteit niet mag leiden tot nadelige gevolgen op de leef- en woonomgeving, cultuurhistorie, archeologie, geologie en de natuur. De zorgplicht bepaalt dat initiatiefnemers verplicht zijn er alles aan te doen om mogelijke nadelige gevolgen te voorkomen. Dat kan zijn door het anders uitvoeren van de activiteit, door het uitvoeren van onderzoek of door tijdig maatregelen te nemen. Als een activiteit voldoet aan de voorschriften van het ROPV, dan wordt ook voldaan aan de zorgplicht. De zorgplicht ziet dus met name op die activiteiten en de wijze van uitvoering die niet in het ROPV geregeld zijn. De zorgplicht kan worden gezien als een algemene achter vang voor het kunnen weigeren van niet voorziene activiteiten of het afdwingen van een goede uitvoering van deze activiteiten.
In dit artikel is ook een regel opgenomen voor het geval dat, ondanks de voorbereidingen, tijdens de uitvoering van de activiteit toch iets waardevols wordt aangetroffen. Bijvoorbeeld een archeologische vindplaats. De initiatiefnemer moet in dat geval contact opnemen met de DIP en melden wat hij heeft aangetroffen. In overleg kan dan naar een oplossing gezocht worden naar de wijze waarop met de aangetroffen waarde dient te worden omgegaan.
Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is ook een regeling opgenomen dat de Minister verplicht is gevraagd en ongevraagd informatie te geven over het ROPV. Deze informatie kan bijvoorbeeld betrekking hebben op de wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan het ROPV, de bij de uitvoering van het ROPV gebruikte informatie, de adviezen van de stakeholders en de commissies of de op basis van het ROPV verleende bouw- en aanlegvergunningen.

3.4 Algemene voorschriften

Hoofdstuk 2 bevat algemene voorschriften. Dit zijn voorschriften die voor alle bestemmingen, dus voor het hele grondgebied van Aruba, gelden. Om te bepalen of aan een activiteit medewerking kan worden verleend moet dus niet alleen gekeken worden naar de voorschriften van de bestemmingen, maar ook naar deze algemene voorschriften. Deze algemene voorschriften bevatten, net als de voorschriften van de bestemmingen, de vertaling van de algemene visie en de beleidskeuzes uit het ROP2019.

3.4.1 Gebouwen

Artikel 2 bevat de algemene bouwvoorschriften voor gebouwen. Dit artikel bevat voor het hele land geldende bepalingen over de eisen die aan een gebouw en aan de positie van een gebouw op het perceel gesteld worden. Alle aanvragen om bouwvergunningen worden hieraan getoetst.
De algemene bouwvoorschriften zijn gesteld met het oog op het realiseren van een gezonde en veilige leef-, werk- en woonomgeving, waarbij rekening wordt gehouden met aanwezige waarden en kwaliteiten. Het artikel bevat daartoe eisen en beperkingen die vanwege veiligheid en gezondheid of de bescherming van waarden gesteld worden. In de algemene bouwvoorschriften worden daartoe onder meer de volgende regels gesteld.

Een gebouw dient toegankelijk te zijn vanaf de openbare weg. Dit kan direct of indirect zijn, dus ook over het terrein van een derde. In dat laatste geval dient de toegankelijkheid juridisch geborgd te zijn (bijvoorbeeld in een recht van overpad). Verder moeten bij ieder gebouw voldoende en veilige parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De beoordeling hiervan vindt plaats door de DOW. Deze directie hanteert daarbij de geldende parkeernormen en civieltechnische en verkeerskundige eisen ten aanzien van de parkeerplaatsen en de wegindeling. Een gebouw moet ook op voldoende afstand van een weg worden gerealiseerd. Deze afstand is afhankelijk van de soort weg. De beoordeling hiervan vindt ook plaats door de DOW.

Vanwege de vliegveiligheid gelden hoogtebeperkingen ter plaatse van de in- en uitvliegtrog van de airport. Deze trog komt voort uit eisen die internationaal gesteld worden aan vliegvelden. Deze hoogtebeperkingen zijn dus relevant voor het functioneren van het vliegveld en daarmee de bereikbaarheid van het eiland. De ligging van de trog en de hoogtebepalingen zijn opgenomen in bijlage 1 van de voorschriften.

De algemene bouwvoorschriften bevatten ook de eis van toegankelijkheid voor minder validen. Deze eis komt voort uit het landelijke beleid ten aanzien van toegankelijkheid. Dit beleid draagt bij aan het verbeteren van de gezondheid en participatie. Met toegankelijkheid wordt in dit ROPV bedoeld dat een gebouw vanaf de openbare weg veilig en zonder obstakels bereikbaar is voor minder validen. De bouwverordening stelt eisen aan de inpandige voorzieningen.

Het is niet toegestaan om gebouwen binnen het stroomgebied van rooien op te richten. Rooien op Aruba hebben een belangrijke functie voor de waterhuishouding en als ecologische corridor. Deze regels vloeien dus voort uit het beleid ROP2019 ten aanzien van een robuust watersysteem en waterveiligheid als de bescherming van aanwezige ecologische waarden. De DOW geeft als beheerder van de rooien bij de beoordeling van activiteiten in overleg met de DNM de omvang van het stroomgebied aan.

Gebouwen mogen geen afbreuk doen aan waarden van beschermde monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten. Dit voorschrift is een toepassing van artikel 17 LRO, die aangeeft dat de voorschriften regels ter bescherming van monumenten mogen bevatten. De bescherming die hier geboden wordt is aanvullend op die van de Monumentenverordening.

Ecologische hoofdstructuur en Build with nature

Artikel 2 borgt ook de bescherming van de ecologische hoofdstructuur en het principe Build with nature. Binnen de gebieden van de ecologische hoofdstructuur mogen geen gebouwen opgericht worden.

Bij elke aanvraag om bouwvergunning moet rekening gehouden worden met de in het kader van Build with nature geïnventariseerde waarden en kwaliteiten. Dit artikel geeft ook de mogelijkheid om met het oog op het instandhouden, herstellen of het verbeteren van waarden die uit de inventarisatie naar voren zijn gekomen adviezen te geven of randvoorwaarden op te leggen. Deze randvoorwaarden worden dan aan de bouwvergunning, aanlegvergunning of een verkavelingsplan gekoppeld.
In sommige gevallen is voor een bouwactiviteit behalve een bouwvergunning ook een aanlegvergunning vereist. Bijvoorbeeld om een perceel bouwrijp te maken of om een toegangsweg aan te leggen. Die activiteiten kunnen mogelijk leiden tot aantasting van natuurwaarden. In artikel 2.5 is daarom opgenomen dat de bouwvergunning pas verleend mag worden als ook een aanlegvergunning is verleend voor een aan de bouw voorafgaande of aan de bouw gerelateerd activiteit waarvoor een aanlegvergunning is vereist. Deze aanlegvergunning heeft een geldigheidsduur die in de vergunning is opgenomen. Dit geldigheidstermijn vangt aan op het moment dat de aanlegvergunning is verleend. Dus de datum van het besluit.

Bouw- en woningverordening
Aanvragen om bouwvergunning worden naast het ROPV ook getoetst aan de Bouw- en woningverordening. Deze verordening omvat nu ook ruimtelijke en stedenbouwkundige regels, bijvoorbeeld de regels over bouwen ten opzichte van perceelsgrenzen. Deze regels zijn nu in de algemene bouwvoorschriften van dit ROPV opgenomen.
De komende tijd wordt de Bouw- en woningverordening geactualiseerd. In de nieuwe verordening worden deze regels dan ook niet meer opgenomen. Daardoor zal de Bouw- en woningverordening zich vooral toespitsen op het gebouw zelf, en het ROPV op het gebouw in een ruimtelijke omgeving. Beide documenten zijn complementair. Aanvragen om een bouwvergunning worden aan beide getoetst. Voor het kunnen verlenen van een bouwvergunning dient een bouwactiviteit in overeenstemming te zijn met beide regelingen.

Relatie met verkavelingsplan
Naast het ROPV kent de LRO ook het verkavelingsplan (artikel 32 LRO). Dat betekent dat een bouwvergunning voor ontwikkelingen met drie of meer gebouwen pas verleend mag worden, nadat een verkavelingsplan door de Minister is goedgekeurd.

Het ROPV stelt dat verkavelingsplannen rekening houden met de in het kader van Build with Nature verrichte inventarisatie en de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Dit laatste is opgenomen om ervoor te zorgen dat verkavelingsplannen die op Aruba uitgevoerd worden ook daadwerkelijk bijdragen aan de woningvraag die op het eiland speelt, en er dus gebouwd wordt voor de lokale bevolking. Dit is ook één van de uitgangspunten uit het beleid dat is opgenomen in het ROP 2019. Dat geldt zowel kwalitatief als kwantitatief.

Dit verkavelingsplan moet op basis van de LRO vanzelfsprekend voldoen aan het ROPV. Verkavelingsplannen, die voor de inwerkingtreding van dit ROPV zijn goedgekeurd, kunnen mogelijk afwijken van de bepalingen in de voorschriften. In dat geval geldt het goedgekeurde en geldig verkavelingsplan als kader. Dit wordt beschouwd als bestaand recht.

3.4.2 Constructies

Artikel 3 bevat de algemene bouwvoorschriften voor constructies. Het gaat hier dus om bouwwerken die geen gebouw zijn. Deze voorschriften zijn gesteld zodat de regels voor constructies op het hele eiland gelijk zijn. Alle constructies die gebouwd worden, moeten hier dus aan voldoen. De hoogtes van de meest voorkomende constructies zijn:

soort constructie	bouwhoogte
terreinafscheiding achter de voorgevellijn van gebouw	2 m
terreinafscheiding voor de voorgevel van gebouw / op een hoekperceel	1,5 m
andere constructie (bijvoorbeeld carport, overkapping, speeltoestel	3 m
vlaggenmasten, lantaarnpalen, verkeersborden en soortgelijke constructies	10 m

Vanwege de ruimtelijke kwaliteit, veiligheid en aanwezige waarden zijn voor een aantal gebieden beperkingen opgenomen:

- In het kader van vliegveiligheid gelden hoogtebeperkingen in de in - en uitvliegtrog van het vliegveld.
- Met het oog op de bescherming van natuurwaarden is het niet toegestaan constructies in de gebieden Strand, Marinegebied en Marinezones te realiseren. Een uitzondering hierop geldt voor bestaande havens en gebieden die door het land in beheer zijn gegeven aan een havenautoriteit en constructies die in het kader van de waterbungalows opgericht worden;
- Vanwege de bescherming van natuurwaarden is het niet toegestaan constructies in de gebieden Natuurgebied en Natuur en landschap te realiseren. Een uitzondering geldt voor erfafscheidingen en informatieborden. De Minister kan vrijstelling verlenen van deze bepaling voor het oprichten van tijdelijke recreatieondersteunende constructies. Bijvoorbeeld een overkapping voor strandbedden. De invulling vindt plaats op basis van of in de geest van de Ruimtelijke Richtlijn Inrichting Stranden (RRIS, Beach Policy).
- Het is ter bescherming van de waterhuishouding niet toegestaan om constructies binnen het stroomgebied van rooien op te richten, zolang deze geen waterstaat- of verkeerskundig doel hebben. Voorbeelden zijn duikers of bruggen. De DOW geeft als beheerder van de rooien de omvang van het stroomgebied aan.

Reclameborden zijn ook constructies. Hiervoor is opgenomen dat deze toegestaan zijn, indien deze volgens de welstandscommissie passend zijn in de omgeving. De reclamebordennormen van de DOW geldt hier als uitgangspunt voor het toetsen van initiatieven. Hierbij wordt onder andere gekeken naar het aspect veiligheid.

Artikel 3 regelt ook de bouw van zonnepanelen. Op basis van dit artikel mogen op alle daken van gebouwen zonnepanelen worden geplaatst. De zonnepanelen mogen de maximale bouwhoogte van een gebouw met 1,5 m overschrijden (zie artikel 31.2). Zonnepanelen zijn toegestaan op voormalige stortplaatsen en afgravingen. De plaatsing van zonnepanelen op een afgraving of een stortplaats moet echter wel in overeenstemming zijn met een door de Minister goedgekeurd afwerkingsplan en bij een voormalige stortplaats met een inrichtingsplan.
Zonnepanelen mogen ook worden geplaatst op terreinen in de bebouwde gebieden en mogen daarbij geen afbreuk doen aan de woon- en leefomgeving. Bovendien dient in dit geval de Welstandscommissie een positief advies te hebben gegeven. Aan de besluitvorming over zonnepanelen gaat een openbare voorbereidingsprocedure vooraf. Deze houdt in dat het plan voor de bouw van zonnepanelen gedurende een maand ter inzage wordt gelegd en een ieder de mogelijkheid wordt geboden zienswijzen in te dienen. Deze voorbereidingsprocedure geldt niet voor het plaatsen van zonnepanelen op daken.
Voor het kunnen verlenen van medewerking aan het plaatsen van zonnepanelen, anders dan op een

dak, dient er overeenstemming met Aruba Utilities te zijn over de aflevering van de opgewekte energie.

3.4.3 Gebruiksvoorschriften

Artikel 4 bevat de algemene gebruiksvoorschriften. Deze voorschriften zijn gesteld ter bescherming van het gezonde en veilige leef-, werk- en woonomgeving op het eiland.
Dit artikel start met een bepaling, die bepaalt dat het verboden is gebouwen, constructies en terreinen te gebruiken in strijd met de bestemmingen en de daarbij behorende voorschriften. Dit sluit aan bij artikel 25 LRO. In artikel 4.5 is expliciet benoemd wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.
Tevens is opgenomen dat de voorschriften ten aanzien van het bouwen ook gelden voor het gebruiken. Dat betekent dat bij een gebruikswijziging of nieuw gebruik (bestemming op perceelsniveau) ook moet worden gekeken naar bijvoorbeeld de parkeerbepaling en de toegankelijkheidsbepaling van de algemene bouwvoorschriften of de aanvullende eisen uit de bouwvoorschriften in een bestemming, zoals bijvoorbeeld het aantonen van een hoogwaardig toeristisch product.
Artikel 4 omvat specifieke voorschriften die werken aan huis toestaan. Het ROP2019 wil nieuwe vormen van economie stimuleren. Werken aan huis past daarbij. Het doel van het ROP2019 is ook om de kwaliteit van de woongebieden te bewaken. Nieuwe economische activiteiten in woongebieden mogen er daarom niet toe leiden dat er overlast ontstaat waardoor het woongenot aangetast wordt, of dat een woongebied langzaam verandert in een economisch gebied. Om dat te voorkomen geeft artikel 4.2 regels ten aanzien van het gebruik van woningen voor woonverbonden bedrijven en beroepen. Dit zijn kleinschalige activiteiten die vanuit huis worden uitgevoerd. Belangrijk hierbij is dat de woonfunctie in stand blijft. Daarom is de economische functie in een beperkte ruimte toegestaan. De te verrichten werkzaamheden mogen geen overlast voor de omgeving (bijvoorbeeld geluidoverlast of parkeerdruk) opleveren. Hiervoor zijn voorschriften opgenomen.

Artikel 4.3 biedt de mogelijkheid om een woning en een woonappartement voor maximaal 90 dagen geheel of gedeeltelijk te gebruiken voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Dat kan het verhuren van een kamer als bed & breakfast zijn, maar ook het geheel verhuren van de woning of appartement. Dit voorschrift is enerzijds gesteld met het oog op een verantwoorde groei van het verblijftoerisme en anderzijds op het beschermen van de aard en de kwaliteit van het woongebied.

Artikel 4.4 geeft voorschriften over geluid. Gebruik van een gebouw of terrein mag niet leiden tot geluidoverlast bij een geluidgevoelig gebouw (zoals een woning of een school). Daarom zijn in dit artikel de geluidniveaus aangegeven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het langetijd gemiddelde en maximale geluidniveaus. Het langetijd gemiddelde geluidniveau is het gemiddeld geluid niveau van al het geluid dat over een bepaalde periode wordt gemeten. De maximale geluidniveaus (de pieken) zijn de maximale geluidniveaus die als gevolg van een activiteit kunnen optreden. Voorbeelden zijn het dichtslaan van autoportieren, hameren, boren etc. Beide geluidniveaus worden betrokken in de beoordeling van de aanvaardbaarheid. Voor het meten van de geluidswaarden worden meet- en rekenvoorschriften opgesteld.

In de algemene gebruiksvoorschriften wordt ook verboden bedrijfsmatige activiteiten in of nabij woonwijken uit te voeren die schadelijk zijn voor het milieu en de gezondheid, die overlast veroorzaken voor de omliggende woningen en/of die kunnen leiden tot verkeersonveilige situaties.

Artikel 4.5 beschrijft welk gebruik van een gebouw, constructie of terrein in ieder geval als strijdig met de bestemmingen en voorschriften wordt beschouwd.

De ROPV-voorschriften kunnen op grond van de LRO niet alleen strafrechtelijk maar ook bestuursrechtelijk gehandhaafd worden. Artikelen 40 t/m 43 van de LRO betreffen het bestuursrechtelijk optreden. Door middel van bestuursdwang of last onder dwangsom (bestuurlijke boete) kan een overtreding weer in overeenstemming gebracht worden met hetgeen in de Voorschriften/de LRO bepaald. Artikel 44 van de LRO betreft het strafrechtelijk handhaven. Hierbij wordt op basis van een proces-verbaal door het Openbaar Ministerie een boete opgelegd. Zowel bestuursrechtelijk als strafrechtelijk handhaven moet gebaseerd zijn op boetebeleid. Boetebeleid ter onderbouwing van handhavend optreden conform de LRO dient in samenwerking met het Openbaar Ministerie op kort termijn opgesteld te worden.

De bevoegdheid tot handhavend optreden bij strijdig gebruik ligt bij verschillende instanties en is op diverse manieren wettelijk geregeld. De APV, LRO, Natuurbeschermingsverordening zijn hier voorbeelden van.
Een voorschrift (zoals 4.5.f) kan strijdig gebruik betreffen wat ook in een ander wettelijk kader zoals de APV als strijdig wordt beschouwd. Dit biedt in de praktijk de mogelijkheid tot handhavend optreden aan diverse instanties, bv DIP, KPA, DNM, DOW en Buro City Inspector. Dit dient in het kader van efficiency onderling te worden afgestemd.

3.4.4 Aanlegvergunningvoorschriften

Artikel 5 bevat de algemene aanlegvergunningsvoorschriften. Dit voorschrift is onder andere opgenomen ter bescherming van het duurzaam watersysteem en waarden en kwaliteiten, zoals ecologische, archeologische of geologische. Met dit voorschrift wordt geregeld dat voor een aantal werkzaamheden een aanlegvergunning, zoals bedoeld in artikel 23 LRO, vereist is.

Het gaat bij de aanlegvergunning met name om werkzaamheden die de bestaande terreintoestand of de ondergrond wijzigen. Voorbeelden zijn het veranderen van de hoogte van het terrein, het rooien van beplanting of het aanbrengen van ondergrondse leidingen. Maar ook het (gedeeltelijk) verwijderen van cultuurhistorisch waardevolle objecten (zoals trankera's en transhi's) en het aantasten, verplaatsen of verwijderen van archeologische of geologische objecten (zoals rotsen en rotsformaties) vallen onder de regels van de aanlegvergunning. Omdat met deze werkzaamheden waarden aangetast kunnen worden, is voor deze activiteiten met dit ROPV een vergunningplicht geïntroduceerd. Deze aanlegvergunning heeft een geldigheidsduur die in de vergunning is opgenomen die begint te lopen op de datum van de vergunningverlening. Als de activiteiten niet binnen deze termijn uitgevoerd zijn, is een nieuwe vergunning nodig. Bij het verlenen van een aanlegvergunning wordt rekening gehouden met het principe Build with nature.
Een aanlegvergunning is niet altijd nodig, bijvoorbeeld als de activiteiten onderdeel zijn van normaal onderhoud, dus onderhoud dat nodig is voor het normaal functioneren van een terrein of een object. Een aanlegvergunning is ook niet nodig als werkzaamheden plaatsvinden als onderdeel van een beheers- of onderhoudsplan en een met het Land gesloten beheersovereenkomst.

Een aanlegvergunning is ook niet nodig als de werkzaamheden onderdeel vormen van een goedgekeurd (particulier) verkavelingsplan. De Minister heeft dan al immers ingestemd met de inrichting van het terrein en de daarbij behorende aanlegactiviteiten. Wel is een aanlegvergunning vereist voor de activiteiten voorafgaand aan de goedkeuring van een plan. Tenslotte is ook geen aanlegvergunning nodig indien sprake is van een kavel van minder dan 750 m² in de gebieden Stedelijk woongebied, Centrum Oranjestad of Centrum San Nicolas. Deze gebieden hebben een stedelijk karakter. Er wordt daarom van uitgegaan dat het uitvoeren van werken niet tot aantasting van waarden zal leiden. Indien bij de uitvoering mocht blijken dat er toch sprake is van waarden, dan is een initiatiefnemer verplicht deze op basis van de algemene zorgplicht te melden.

3.4.5 Sloopvoorschrift

Artikel 6 bevat een sloopvoorschrift voor gebouwen en constructies ouder dan 50 jaar. Voor de sloop hiervan is een aanlegvergunning zoals bedoeld in artikel 23 LRO vereist. Dit voorschrift is opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden. Een beleidsuitgangspunt van het ROP2019 is dat beschermde en potentiële monumenten niet mogen worden gesloopt, of in hun waarden en kwaliteiten aangetast. Voor beschermde monumenten is dit op basis van artikel 8 van de Monumentenverordening geborgd. Verspreid over Aruba staat echter een aantal panden die potentieel monument zijn maar deze bescherming (nog) niet genieten. Omdat monumenten conform artikel 1 van de Monumentenverordening ouder zijn dan 50 jaar, is dit criterium ook in dit artikel opgenomen.

De aanlegvergunning voor het slopen wordt alleen verleend als daarmee geen cultuurhistorische waarden verloren gaan. Indien dat wel het geval is kan in overleg met de overheid bepaald worden hoe het pand alsnog behouden kan blijven. De vergunning kan ook verleend worden als de sloop vanuit veiligheidsredenen noodzakelijk is, bijvoorbeeld omdat een gebouw door de bouwvallige staat waarin het verkeert een gevaar op kan leveren voor derden. Op basis van de algemene procesvoorschriften speelt het advies van het Monumentenbureau een belangrijke rol bij het weigeren of het verlenen van een sloopvergunning.

3.4.6 Wijzigingsbevoegdheden

Artikel 7 biedt de mogelijkheid aan de Minister om het ROPV te wijzigen zoals bedoeld in artikel 19 LRO. Dit artikel van het ROPV biedt flexibiliteit. Het geeft ook invulling aan het voorzichtigheidsbeginsel, waarbij voor een aantal ingrijpende besluiten de openbare voorbereidingsprocedures doorlopen dienen te worden. Het artikel biedt de mogelijkheid om mee te werken aan activiteiten die beleidsmatig gewenst en ruimtelijk en functioneel inpasbaar zijn, maar waarin het ROPV niet voorziet. Maar dan wel via een openbare voorbereidingsprocedure conform de LRO om aan een ieder de kans te bieden om op het initiatief te reageren.

Algemene wijziging

Artikel 7.1 geeft ruimte voor activiteiten die een algemeen belang dienen omdat ze een duidelijke toegevoegde waarde hebben voor Aruba. Het gaat om ontwikkelingen die een bijdrage kunnen leveren aan de ambities die zijn opgenomen in het ROP2019, maar waarvan de uitvoering nog niet voorzien of onderbouwd kon worden.

Duurzame energie

Energieopwekking op Aruba neemt op dit moment zo'n 70% van alle lokale CO_2-uitstoot voor haar rekening. Om deze CO_2-uitstoot aanzienlijk te verminderen, is een transitie naar duurzame energie opwekking nodig. Aruba gebruikt momenteel twee bronnen van schone duurzame energie: wind en zonlicht. Dit ROPV biedt ruimte voor energieopwekking via zonnepanelen (zie 3.4.2). Indien de voorschriften van het ROPV te beperkt zijn en andere vormen van duurzame energie opwekking benodigd zijn kan gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 7.2.

Op dit moment heeft Aruba één windpark bij Vader Piet. Om verschillende redenen biedt het opwekken van energie met windmolens voordelen boven het gebruik van zonnepanelen. Zo is het ruimtebeslag van windmolens beperkter en zijn windmolens flexibeler (ze kunnen ook 's nachts energie leveren). In het kader van de energietransitie denkt Aruba Utilities aan uitbreiding van dit park. Onderzoeken hiernaar zijn reeds gestart. Als de uitkomsten hiervan bekend zijn en leiden tot een technisch en maatschappelijk uitvoerbaar project, kan deze mogelijkheid na een daartoe genomen besluit door de Minister bij de vaststelling van dit ROPV opgenomen of kan gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid.

Infrastructuur

De artikelen 7.3 en 7.5 geven de Minister de mogelijkheid het ROPV te wijzigen ten behoeve van infrastructurele zaken als pieren, steigers en havenvoorzieningen en zend- en antennemasten. Ook deze zaken hebben een algemeen belang, bijvoorbeeld in de veiligheid, de bereikbaarheid of de communicatie.

Ecologische hoofdstructuur

Op basis van artikel 7.4 kan de Minister gebieden en zones aanwijzen die aan de ecologische hoofdstructuur worden toegevoegd. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als zich gebieden voordoen waarvoor het vanwege de aanwezige waarden en kwaliteiten gewenst is deze aan de ecologische hoofdstructuur toe te voegen. Ditzelfde geldt voor de tussen de gebieden gelegen zones.

Volkshuisvesting
Artikel 7.6 geeft de Minister in het kader van een goede volkshuisvesting de bevoegdheid het plan te wijzigen en aantallen woningen vast te leggen. Uit cijfers van CBS en FCCA (september 2019) blijkt dat de huishoudens op Aruba veranderen. Dat leidt tot een andere woningbehoefte. Zo bestaat een huishouden op Aruba uit 2,5 personen (2019). Daaruit volgt dat de vraag naar woningen met één slaapkamer circa 50% van de woningvraag bedraagt. Mocht vraag en aanbod van woningen teveel van elkaar afwijken, dan kan de Minister het ROPV wijzigen. Hiermee kan de Minister aangeven welk aantal woningen in welke categorie per gebied minimaal gerealiseerd moet worden. De woningvraag voor de komende jaren wordt door de commissie Volkshuisvesting in het kader van dit ROPV in beeld gebracht.

Verblijfsrecreatieve eenheden
In het kader van een evenwichtige ontwikkeling van de toeristische groei in relatie tot de waarden en kwaliteiten van Aruba kan de Minister op basis van artikel 7.7 ook het maximaal aantal toegestane verblijfsrecreatieve eenheden wijzigen. Dat kan zowel per soort accommodatie als per bestemmingen of deel daarvan. De vraag en het aanbod aan toeristische eenheden wordt door de commissie Toerisme in het kader van dit ROPV permanent in beeld gebracht. De Minister kan het aantal ook wijzigen indien dit gewenst is in het kader van een kwalitatieve verbetering van een accommodatie. Een bijstelling van het maximale aantal naar beneden is ook mogelijk indien er niet wordt voldaan aan de voorwaarden verbonden aan een erfpachtoptie, de optie niet verlengd wordt krachtens een Ministeriele Beschikking of een erfpachtrecht wordt opgezegd of vervallen wordt verklaard. Ditzelfde geldt ook voor verleende bouwvergunningen.

Megastores
De regeling geldt tenslotte ook voor megastores. Dergelijke zaken hebben een grote impact op de omgeving. Daarom is het gewenst om hiervoor een aparte procedure met een openbare voorbereidingsprocedure te doorlopen. Met dit artikel krijgt de minister een afwegingskader om te bepalen of deze ontwikkeling gewenst en inpasbaar is. Als dat het geval is, kan het ROPV gewijzigd worden.

Afval
De wijze waarop de komende jaren op Aruba omgegaan wordt met de verwerking van afval wordt momenteel bediscussieerd. Hierover worden de komende tijd de nodige besluiten genomen. Welke besluiten dat zijn en wat de inhoud hiervan is, is nog niet bekend. Deze besluiten kunnen daarom ook nog niet worden meegenomen in dit ROPV. Het kan zijn dat mogelijke oplossingen in strijd zijn met het onderhavige ROPV. Om deze oplossingen planologisch mogelijk te maken, is het gewenst hiervoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Het ROPV biedt daarmee ruimte aan het realiseren van oplossingen voor de afvalproblematiek.

Tegemoetkoming in schadevergoeding
Op basis van artikel 30 van de LRO kan een belanghebbende een verzoek om schadevergoeding indienen als hij van mening is dat hij schade lijdt als gevolg van de voorschriften van het ROPV. Zoals uit paragraaf 4 van de Toelichting mag blijken, is de kans op schadevergoeding gering. Schadevergoedingen zijn echter niet uit te sluiten. Om deze reden is het gewenst om een wijzigingsbevoegdheid voor de Minister te hebben om het ROPV te kunnen wijzigen indien de voorschriften daadwerkelijk tot schade zouden leiden. De Minister kan het ROPV dan zodanig wijzigen dat de schade verminderd wordt, of dat er in het geheel geen sprake meer is van schade.

3.4.7 Vrijstellingen

Artikel 8 geeft de mogelijkheid aan de Minister om vrijstelling zoals bedoeld in artikel 26 LRO te verlenen van de in het ROPV genoemde maten, afstanden, oppervlaktes en percentages tot maximaal 10%. Dit artikel geeft enige flexibiliteit in de toepassing van de voorschriften ten aanzien van de uitvoering van gebouwen en constructies. Het is overigens uitsluitend toegestaan vrijstelling te verlenen indien dit vanuit de techniek of vanuit welstand wenselijk is.

3.4.8 Nadere eisen

Artikel 9 geeft de mogelijkheid aan de Minister om nadere eisen, zoals bedoeld in artikel 26 LRO, te stellen. Het gaat dan om eisen die worden gesteld aan de locatie of de uitvoering van gebouwen. De procedure voor nadere eisen is beschreven in 3.2.2. Een nadere eis is een zelfstandig besluit dat los van een aanvraag om een bouw- of aanlegvergunning wordt genomen.

3.4.9 Bestaande situaties

Dit voorschrift is een uitwerking van het overgangsrecht, zoals opgenomen in artikel 18 LRO en sluit aan bij het gestelde in paragraaf 2.8.
Het artikel geeft de mogelijkheid aan de Minister om bij aanpassing van de bestaande situatie in het kader van een vergunningverlening aanvullende voorwaarden te stellen om zo deze situaties in lijn te brengen met het beleid zoals opgenomen in het ROP2019.

3.4.10 Antidubbeltelvoorschrift

Doel van dit artikel is te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan het ROPV beoogt, bijvoorbeeld in het geval dat (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Om hiervan een voorbeeld te geven: binnen de bestemming Landelijk gebied mogen op basis van artikel 18.2.1 per perceel maximaal 6 woningen per hectare gerealiseerd worden. Door het meetellen van een stuk grond van het aangrenzend perceel, bijvoorbeeld door aankoop, kunnen dus extra woningen gerealiseerd worden. De anti-dubbeltelregel voorkomt dat de overgedragen grond door een terug levering nog eens in de beoordeling van de bouwmogelijkheden op ander perceel kan worden betrokken. Een perceel grond kan maar één keer in beschouwing en in berekeningen worden meegenomen.

3.4.11 Procesvoorschriften

Artikel 12 bevat de algemene procesvoorschriften. Dit artikel is opgenomen om expliciet invulling te geven aan het uitvoeringsbeleid zoals opgenomen in het ROP2019. Hierin is bepaald dat besluiten over activiteiten worden gebaseerd op de vereiste informatie (zoals tekeningen en onderzoeken) en deskundigenadviezen. Dit is geborgd met deze regeling.
De Minister dient bij besluiten waarbij afwegingen moeten worden gemaakt advies in te winnen bij de betrokken directies, stakeholders en eventueel ingestelde adviescommissies. De adviezen zijn openbaar tenzij er dringende redenen zijn om de adviezen of delen daarvan niet openbaar te maken. Deze zijn in artikel 12 lid 1 benoemd.
Bij het nemen van een besluit dient de Minister aan te geven op welke wijze met het advies is omgegaan. Dit wordt vermeld in de overwegingen van het besluit. Om vertraging van de besluitvorming te voorkomen kan de Minister een besluit nemen als er niet tijdig een advies is uitgebracht. De Minister wordt geacht adviesinstanties een redelijke termijn voor advies te geven. Verder kan de Minister richtlijnen geven ten aanzien van de uitvoering van de onderzoeken en adviezen.
Activiteiten waarover adviezen worden uitgebracht worden besproken in de Omgevingstafel. De Omgevingstafel is een regulier overleg waaraan vertegenwoordigers van de DIP, de DOW, de DNM en de voorzitters van de vier Commissies (woningbouw, toerisme, economie en duurzaaamheid) in het ROP genoemd deelnemen. Tijdens het overleg worden de adviezen over aangevraagde activiteiten op elkaar afgestemd en wordt er een gezamenlijk advies aan de Minister uitgebracht om wel of geen vergunning te verlenen of ander besluit te nemen. De Minister kan richtlijnen geven over de werkwijzen van de Omgevingstafel.

3.5 Bestemmingsvoorschriften

3.5.1 Algemeen

In deze paragraaf worden de voorschriften van de bestemmingen toegelicht. Dit gebeurt per bestemming.

3.5.2 Natuurgebied

De bestemming Natuurgebied is opgenomen voor de natuurgebieden die op basis van artikel 10 van de Natuurbeschermingsverordening zijn aangewezen, voor enkele gebieden die op basis van hun natuurlijke en ecologische waarden voor aanwijzing in aanmerking komen en voor een aantal andere gebieden met natuurlijke waarden, voor zover deze op land gelegen zijn. In de bestemming Natuurgebied ligt de nadruk op het behoud, herstel en de ontwikkeling van aanwezige waarden. Onderzoek en educatie en dagrecreatief medegebruik zijn ook als functie benoemd. Dagrecreatief medegebruik is aan een aantal regels gebonden.
Een groot aantal gronden dat binnen deze bestemming valt zullen onder beheer komen van het FNPA. Voor deze gronden wordt een beheerovereenkomst gesloten op basis van de Natuurbeschermingsverordening.
In deze bestemming mag niet gebouwd worden. Indien bebouwing gewenst is, kan het ROPV hiervoor gewijzigd worden door de Minister. Dit is alleen mogelijk voor kleine gebouwen ten behoeve van educatie en onderzoek.
Alle gebruik dat niet is opgenomen in het artikellid functies moet als strijdig gebruik worden beschouwd. Ter verduidelijking is in deze bestemming een aantal activiteiten specifiek als strijdig benoemd. Dit betreft activiteiten waarvan op voorhand bekend is dat deze schade aan de aanwezige waarden toe kunnen brengen. Door deze expliciet te benoemen heeft het ROPV ook een informatieve functie. Het ROPV geeft duidelijk aan wat niet is toegestaan. Bedacht dient wel te worden dat niet alleen deze activiteiten in strijd met de bestemming en de voorschriften zijn. Ook andere activiteiten kunnen strijdig zijn. Per gebruiksactiviteit moet dan worden bezien of hiervan sprake is.

3.5.3 Natuur en landschap

De bestemming Natuur en landschap geldt voor de overige gebieden met grote landschappelijke en natuurlijke waarden. De bestemming Natuur en landschap is qua inhoud nagenoeg hetzelfde als de bestemming Natuurgebied en geeft planologisch dezelfde bescherming. Belangrijk verschil is dat de gebiedsbescherming van deze gronden niet onder de Natuurbeschermingsverordening valt.
In de bestemming Natuur en landschap kan de DIP gebieden aanwijzen voor traditioneel kamperen. Voor deze activiteit is overigens nog een vergunning van DWJZ nodig.

3.5.4 Strand

Binnen de bestemming Strand zijn dagrecreatie en de bescherming van waarden de belangrijkste functies. Binnen de bestemming Strand geldt een behoudend regime. Er mogen geen gebouwen opgericht worden. Wel zijn met vrijstelling tijdelijke constructies toegestaan, zoals een overkapping voor strandbedden. Daarmee wordt aangesloten bij de Ruimtelijke Richtlijn Inrichting Stranden (RRIS, Beach Policy) die naast het ROPV blijft gelden. De grens van de bestemming Strand is afgestemd op die van de Beach Policy.
In de bestemming Strand wordt de mogelijkheid geboden voor de realisatie van de Harbour Arena. Dit is een evenementenlocatie (die nu ook al deels in gebruik is) nabij Bushiri. Dit is de enige locatie binnen deze bestemming waar evenementen mogelijk zijn. Een uitzondering hierop zijn trouwceremonies. Met het oog op deze evenementen zijn hier twee nieuwe kiosken toegestaan.
Andere evenementen buiten de Harbour Arena, maar ook parkeren buiten de aangewezen terreinen en rijden over het strand, anders dan voor beheer en toezicht, zijn als verboden gebruik expliciet benoemd. Dit is gedaan omdat deze activiteiten afbreuk kunnen doen aan de natuurlijke waarden van het strand.

3.5.5 Stedelijk woongebied

De bestemming Stedelijk woongebied geldt voor de woongebieden van Oranjestad en San Nicolas. In deze gebieden is er naast wonen ook ruimte voor commerciële activiteiten.
Het stedelijk woongebied is één van de gebieden die in aanmerking komt voor opvang van de woningbouwbehoefte. Dat betekent dat hier ook hoger gebouwd mag worden. In de stedelijke woongebieden mag tot 2 bouwlagen en langs de hoofdwegen tot 3 bouwlagen gebouwd worden. Incidenteel is bebouwing tot 5 respectievelijk 6 bouwlagen mogelijk. Hierbij geldt het criterium van de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid.

3.5.6 Woongebied met waarden

Binnen de bestemming Woongebied met waarden, die geldt voor de kernen, ligt de nadruk op het creëren van een goede woon- en leefomgeving en het behoud van waarden. Niet-woonfuncties zijn alleen langs hoofdwegen mogelijk. De hoofdwegen zijn aangeduid op de plankaart.
Het Woongebied met waarden kent bouwvoorschriften voor verschillende gebieden. Naast de reguliere bouwhoogte mag langs hoofdwegen en commerciële zones een wat hogere bouwhoogte gerealiseerd worden. In het algemeen zijn deze wat lager dan in de bestemming Stedelijk woongebied. De nadruk ligt in de onderhavige bestemming minder op de opvang van de woningbouw en meer op het behoud en versterking van waarden. Wel mag incidenteel bebouwing tot 6 bouwlagen en 22,5 m opgericht worden langs de Watty Vos Boulevard en binnen het masterplan Burubundu. Dit zijn nieuwe ontwikkelingen waar hogere bebouwing qua aard en omvang stedenbouwkundig inpasbaar zijn. Ook in de centra van de kernen Noord en Santa Cruz is deze bouwhoogte incidenteel mogelijk. In deze gebieden was op basis van het ROP 2009 beleidsmatig al een grotere bouwhoogte toegestaan. Hiervan is in een aantal gevallen ook gebruik gemaakt.
Er zijn ook gebieden waarvoor juist een lagere maximale bouwhoogte voorgesteld wordt. Dit zijn gebieden die grenzen aan de bestemmingen Natuur en landschap, Natuurgebied, Marinegebied en Marinezones. Het is vanuit landschappelijk oogpunt gewenst dat de bebouwing afloopt en er geen 'muur' gerealiseerd wordt. Daarom is op de plankaart de aanduiding 'grenszone' opgenomen, die inhoudt dat hier maximaal 1 bouwlaag gerealiseerd mag worden.

Ook zijn er extra eisen gesteld aan het overgangsgebied. Dit zijn de voormalige groengebieden van het ROP 2009 tussen de kernen. Binnen het overgangsgebied mag worden gebouwd. Er moet dan echter wel rekening worden gehouden met de daar aanwezige waarden en kwaliteiten. Daarbij is het gewenst dat de individuele kernen niet zodanig aan elkaar groeien zonder dat het onderscheid tussen de kernen verdwijnt. De gebieden waren in het ROP 2009 immers al met het oog hierop als groengebied aangewezen. Dat betekent dat bij een invulling van een terrein in het overgangsgebied het verschil tussen de beide kernen zichtbaar moet blijven. De bouwmogelijkheden hangen dus erg van de locatie af. De DIP geeft op basis van een inventarisatie in het kader van het principe Build with nature per locatie de randvoorwaarden aan. De overgangsgebieden zijn als aanduidingen op de plankaart opgenomen.
Voor het gebied Hooiberg e.o. is opgenomen dat hier niet gebouwd mag worden vanwege de hier aanwezige landschappelijke, natuurlijke en archeologische waarden.
Daar waar de bestemming grenst aan de bestemmingen 'Natuur en landschap' en 'Landelijk gebied' is de aanduiding grenszone opgenomen. Dit houdt in dat hier een beperkte bouwhoogte geldt. Er mag hier maximaal in 1 bouwlaag met kap worden gebouwd. Er is voor deze beperkte hoogte gekozen om het landschappelijk karakter van het aangrenzende gebied niet te verstoren. Het is ongewenst om vanuit de gebieden van genoemde bestemmingen tegen hoge bebouwing aan te kijken.

3.5.7 Landelijk gebied

In de bestemming Landelijk gebied ligt de nadruk op het behoud van aanwezige waarden, de agrarische functie en het wonen in extensieve vorm. Daarmee vormt het landelijk gebied een buffer tussen de woongebieden en de gebieden Natuurgebied en Natuur en landschap.
De bestemming biedt ruimte aan de agrarische sector. Dit sluit aan het bij het beleid uit het ROP2019. Overal zijn land- en tuinbouwactiviteiten als bedrijfsmatige activiteit toegestaan. Dit betreft het verbouwen van gewassen op het land of in kleine kassen.
Bedrijfsmatige (pluim)veeteelt is niet overal toegestaan. Bedrijfsmatige (pluim) veeteelt kan immers overlast veroorzaken bij woningen (stank-, geluids- en stofoverlast). Ook kunnen teveel (pluim) veebedrijven bij elkaar leiden tot gezondheidsrisico's, bijvoorbeeld doordat verschillende veestapels elkaar besmetten. Het is daarom belangrijk in geval van bedrijfsmatige (pluim) veeteelt zonering toe te passen. Daarom zijn al deze activiteiten alleen toegestaan na wijziging van dit ROPV. Daarbij geldt dat de activiteiten alleen in de landbouwgebieden Savaneta en Butucu toegestaan zijn. De bedrijfsbebouwing moet daarbij landschappelijk inpasbaar zijn en op voldoende afstand van woningen worden gerealiseerd. Bij deze wijziging wordt de DLVV (Santa Rosa) voor advies betrokken. Genoemde gebieden zijn voor een mogelijke wijziging aangewezen omdat hier nog de meeste ruimte is voor agrarische activiteiten.
De bestemming Landelijk gebied is niet bedoeld voor verblijfsrecreatie. Wel is voor deze functie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze kan worden toegepast indien zich een hoogwaardig project aandient dat een bijdrage levert aan het toeristisch product en (door mitigatie of compensatie) aan de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden. Net als bij de overige verblijfsrecreatieve ontwikkelingen wordt hierbij getoetst op criteria en wordt ten aanzien van het toeristisch product ATA om advies gevraagd.

3.5.8 Centrum Oranjestad

In het centrum van Oranjestad wordt in het ROP2019 de transformatie naar een aantrekkelijk woon-, leef- en werkgebied nagestreefd. Om dit te bereiken wordt een mix van woningen, woonappartementen, openbare, maatschappelijke en commerciële functies in de voorschriften mogelijk gemaakt. Om dit beleid te realiseren is ruimte nodig. In principe mag daarom in het centrum hoog gebouwd worden. Incidenteel zijn gebouwen tot 7 bouwlagen toegestaan. Bovendien geldt een maximaal bebouwingspercentage van 100%.
In een aantal gebieden is de bouwhoogte gelimiteerd. Dit zijn de cultuurhistorisch waardevolle gebieden (Rancho en Wilhelminastraat). Dit zijn belangrijke gebieden voor de geschiedenis van Aruba. De gebieden zijn aangeduid op de plankaart. Veel van de oorspronkelijke en authentieke bebouwing in deze gebieden is nog aanwezig. In de voorschriften worden de bouwmogelijkheden in deze gebieden daarom beperkt. Verder worden in dit gebied extra eisen gesteld ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing en uitvoering va het gebouw (zoals de gevelindeling en de oriëntatie). Daarmee krijgen deze bijzondere gebieden een extra beschermingsregime, zoals bedoeld in artikel 17 LRO.
Het uitgangspunt van dit ROPV is de stimulering van woningbouw in het centrum. In deze bestemming is dat uitgewerkt door vast te leggen dat een gebouw dat wordt gebouwd voor een andere functie dan wonen gecombineerd moet worden met wonen. Hiermee wordt ondersteund dat het centrumgebied, waar immers een hogere bouwhoogte toegestaan is, een multifunctioneel gebied wordt met commerciële functies op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Dit draagt bij aan de levendigheid en daarmee de aantrekkelijkheid van de binnenstad én aan de woningbouwopgave op het eiland. Juist omdat er nadruk op wonen is gelegd, is nachthoreca in het centrumgebied niet toegestaan. Wel biedt deze bestemming de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van de bepaling dat een niet-woonfunctie met wonen gecombineerd moet worden of om nachthoreca toe te staan. Bij de aanvraag hiervan moet initiatiefnemer aantonen dat de vrijstelling geen afbreuk doet aan de doelstelling van het ROPV, namelijk het realiseren van een aantrekkelijk woon-, leef- en werkgebied.

3.5.9 Havenfront Oranjestad

In het gebied Havenfront valt het ontwikkelingsgebied Port City. Dit gebied is op de plankaart opgenomen als aanduiding. Port City wordt de komende jaren ontwikkeld. Op dit moment is nog niet precies bekend wat hier gaat komen en hoe de inrichting er komt uit te zien. Er is dus ook geen directe bouwtitel in dit ROPV opgenomen worden. Wel zijn de uitgangspunten van de ontwikkeling bekend. Deze zijn vertaald in voorschriften ten behoeve van een verkavelingsplan. De voorschriften zijn gebaseerd op het door APA opgestelde stedenbouwkundig masterplan.
Voor het bouwen van gebouwen buiten het gebied Port City zijn bouwvoorschriften opgenomen. Nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden zijn hier niet toegestaan.

3.5.10 Centrum San Nicolas

In het centrum van San Nicolas wordt een mix van woningen, woonappartementen, openbare, maatschappelijke en commerciële functies nagestreefd. Dit gebied moet ook een belangrijke bijdrage leveren aan de profilering van San Nicolas tot 'cultural and heritage capital of Aruba'. Net als in het centrum van Oranjestad mag hier wat hoger gebouwd worden. Uitzondering is gemaakt voor het gebied The Village, waar de bebouwing lager is. In dit gebied staan veel cultuurhistorisch waardevolle panden. In tegenstelling tot de koloniale architectuur in Oranjestad ligt in San Nicolas de nadruk op Art Deco. De panden refereren aan de tijd dat de Lago en San Nicolas in ontwikkeling kwamen. Daarom zijn aan de bouwvoorschriften extra eisen gesteld ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing en uitvoering van nieuwe gebouwen. Daarmee krijgt dit gebied een extra beschermingsregime, zoals bedoeld in artikel 17 LRO, en krijgt de doelstelling om te komen tot heritage capital en een juridische borging. Het gebied The Village is als aanduiding opgenomen op de plankaart.
In een deel van de binnenstad van San Nicolas komt prostitutie voor. Deze activiteit wordt in dit ROPV alleen in het gebied tussen de B. van de Veen Zeppenfeldstraat, de Lagoweg, de Jan Steenstraat en de Frans Halsstraat toegestaan. Dit gebied is ook op de plankaart aangeduid. Binnen dit gebied is horeca toegestaan, die in de nacht open is. Deze functies zijn overigens op andere plaatsen niet toegestaan.

3.5.11 Toeristisch gebied Westkust

De bestemming is opgenomen voor het toeristisch gebied aan de Westkust. Deze bestemming omvat een aantal deelgebieden: Noordpunt (Tierra del Sol), High Rise en Low Rise, waar de nadruk ligt op hotels en verblijfsrecreatieve appartementen. De commerciële zone westkust grenst hieraan. Hierin liggen de ondersteunende voorzieningen (restaurants, winkels, leisure). In het zuidelijk deel liggen rondom het ziekenhuis de medische zone en rondom de Centrale Bank van Aruba de kantoorzone. Deze laatste twee gebieden zijn in dit ROPV uitsluitend bestemd voor medische voorzieningen respectievelijk kantoren. De verschillende deelgebieden zijn op de plankaart als aanduiding terug te vinden.
Het toeristisch beleid voor de westkust is terughoudend. De nadruk ligt op kwaliteitsverbetering. Dat betekent dat er gedurende de planperiode van het ROPV (5 jaren na vaststelling van het ROPV) maximaal 991 nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden zijn toegestaan.
De voorschriften van de bestemming staan ook de bouw van nieuwe gebouwen voor detailhandel of een restaurant, bar, café of discotheek niet toe. Binnen de westkust zijn op dit moment voldoende van deze voorzieningen aanwezig. Wel biedt artikel 22 lid 3 de mogelijkheid om functies uit te wisselen binnen bestaande shoppingmalls en bestaande panden. Een restaurant mag bijvoorbeeld een winkel worden en vice versa. Deze wisseling mag er niet toe leiden dat er een nieuwe levensmiddelenzaak komt.
Het bouwen van nieuwe gebouwen voor detailhandel, restaurant, bar, café of discotheek is alleen mogelijk na wijziging van het ROPV door de Minister. Bij de aanvraag moet aangetoond worden dat het concept onderscheidend is en dat er in bestaande panden geen ruimte is. Bijvoorbeeld omdat voor het nieuwe concept meer oppervlakte of een andere verdiepingshoogte nodig is.

3.5.12 Toeristisch gebied Oostkust

Deze bestemming is opgenomen voor de toeristische ontwikkelingen aan de Oostkust. Dit gebied omvat twee deelgebieden: het gebied Sero Colorado en het gebied Baby Beach. Het ROP2019 gaat in beide gebieden uit van een toeristische ontwikkeling.
In het gebied Sero Colorado is één hotel van 600 kamers toegestaan. In het gebied Baby Beach is een boutique hotel.
De binnen de bestemming mogelijke ontwikkelingen zijn opgenomen om de economie van San Nicolas te versterken. Het uitgangspunt daarbij is dat toeristen voor winkels, bars en restaurants naar het centrum van San Nicolas gaan. Dat betekent dat deze activiteiten als zelfstandige activiteiten, dat wil zeggen los van het all-inclusivehotel en andere hotels, zijn verboden.
De zee aangrenzend aan dit gebied is aangewezen als MarinePark. Hiermee wordt in de voorschriften rekening gehouden door het in gebruik laten nemen, verhuren of verkopen van op watersport gerichte middelen te verbieden. Rondom de rifeilanden is ook geen dagrecreatief medegebruik toegestaan.

3.5.13 Luchthaven

De bestemming Luchthaven is opgenomen voor het gebied van het internationale luchthaven Reina Beatrix. Het goed functioneren van de luchthaven is essentieel voor het eiland. Daarom is hiervoor een ruime bestemming opgenomen. De uitbreidingsplannen van de luchthaven passen binnen de bestemming.

3.5.14 Bedrijventerrein Barcadera

Voor het bedrijventerrein Barcadera is een aparte bestemming opgenomen. Hier zijn naast de havengerelateerde bedrijvigheid ook reguliere bedrijven toegestaan.
In deze bestemming is expliciet de mogelijkheid geboden voor inpandige agrarische activiteiten. Hierbij wordt invulling gegeven aan de ambitie om meer ruimte te bieden aan de primaire sector. Innovatieve agrarische bedrijven kunnen immers goed op een bedrijventerrein worden gefaciliteerd. Verder biedt deze bestemming ruimte voor energieopwekking en afvalverwerking. Dat betekent dat in dit gebied invulling wordt gegeven aan de duurzaamheidsambities zoals opgenomen in het ROP2019.
Het bedrijventerrein Barcadera ligt direct aan zee. Ter bescherming hiervan is opgenomen dat de bouw en het gebruik daarvan geen negatieve invloed mag hebben op de waarden en de kwaliteiten van de zee. Negatieve invloed kan bijvoorbeeld optreden door stof die in zee valt of door erosie. Maar kan ook te maken hebben met lichtproductie op het water. Met dit artikel wordt geborgd dat deze overlast niet op mag treden.
Het bedrijventerrein Barcadera grenst aan de Green Corridor. Om deze verbinding landschappelijk in te passen, mag een zone met een breedte van 50 m langs deze weg niet bebouwd worden. Dit is geregeld met de aanduiding landschappelijke inpassing, waaraan een bouwverbod is gekoppeld.
Aan de westzijde grenst het bedrijventerrein Barcadera aan het woongebied Parkietenbos. Met het oog op het woon- en leefklimaat in dit woongebied is langs de Parkietenweg een 200 m brede zone op de plankaart opgenomen. Daarbinnen zijn geen bedrijfsactiviteiten toegestaan die hinder voor de omgeving opleveren, dat wil zeggen dat alleen activiteiten zijn toegestaan waarvan de invloed op de omgeving niet verder reikt dan de eigen perceelgrenzen.

3.5.15 Bedrijventerrein San Nicolas

Deze bestemming is opgenomen voor het bedrijventerrein San Nicolas (de raffinaderij) en biedt ruimte aan bedrijven die werkzaam zijn met fossiele brandstoffen. Er wordt echter ook ruimte geboden aan nieuwe bedrijven en innovatieve vormen van gebruik, zoals energieopwekking, inpandige agrarische activiteiten en algenteelt.
Er is mogelijk sprake van de komst van een ferry, die in San Nicolas zal aanleggen. Het ROPV houdt hier rekening mee door een gebied aan te wijzen (Havenfront). In dat gebied kan een verbinding gerealiseerd worden tussen het water en de binnenstad van San Nicolas en kunnen de havenfaciliteiten die nodig zijn voor de ferry gerealiseerd worden. Het gebied is als aanduiding op de plankaart opgenomen.

Net als bij Barcadera ligt dit bedrijventerrein direct aan zee. Een deel van deze zee is bovendien aanwezen als Marine Park (zie ook 3.5.17). Daarom is opgenomen dat de bouw en het gebruik van gebouwen geen negatieve invloed mag hebben op in de zee aanwezige waarden kwaliteiten.

3.5.16 Transformatiegebied

De bestemming Transformatiegebied is opgenomen op de gronden van de voormalige Bushiri Freezone. Het ROP2019 zet in op een transformatie van dit gebied naar een stedelijk woongebied. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie om te komen tot voldoende woningen. Daarvoor is een hoge bouwhoogte toegestaan (tot maximaal 31 m / 8 bouwlagen).
Voor het gebied van deze bestemming zijn bouwvoorschriften opgenomen die het mogelijk maken het bestaande bedrijf uit te breiden of woningen te realiseren met op de begane grond een niet-woonfunctie. Het is ook toegestaan een gebouw te bouwen dat alleen voor woningbouw bestemd is. Een gebouw met woningen dient ten minste vier bouwlagen te betreffen. De Minister kan vrijstelling verlenen voor drie bouwlagen. De bestemming Transformatiegebied geeft dus bestaande bedrijven de mogelijkheid uit te breiden, maar ook de mogelijkheid om woningbouw te realiseren.

3.5.17 Marinegebied

De bestemming Marinegebied is opgenomen voor de wateren en kuststroken die bij besluit van 20 december 2018 (AB 2018 no 77) zijn aangewezen als Marine Park. De nadruk in dit gebied ligt op de bescherming van de aanwezige mariene waarden. Het Fundacion Parke Nacional Aruba wordt aangewezen als beheerder. Zij kan als beheerder aangeven waar recreatief medegebruik toegestaan is (en waar conform het Marine Park beheersplan niet).
Het varen met jet-ski's, speedboten en vergelijkbare gemotoriseerde recreatieve vaartuigen, watersportactiviteiten en visserij zijn als strijdig gebruik benoemd. Dit verbod geldt niet voor de beheerder voor het uitvoeren van beheerstaken op basis van een beheersplan.
Rondom de rifeilanden nabij San Nicolas zijn op de plankaart zones opgenomen waarbinnen ter bescherming van deze eilandjes geen dagrecreatieve activiteiten zijn toegestaan.

3.5.18 Marinezones

Deze bestemming ligt op de kustwateren die niet in de bestemming Marinegebied vallen. Deze wateren hebben naast een ecologische waarde ook een ander medegebruik. In de voorschriften wordt een onderscheid gemaakt in recreatief medegebruik, medegebruik met een economisch belang en medegebruik met een toeristisch belang. De gebieden waar deze vormen van medegebruik gelden zijn aangegeven op de plankaart. Ter plaatse van die gebieden is het aangegeven medegebruik toegestaan. Op een specifieke aangegeven locatie zijn ook waterbungalows toegestaan. Het aantal en de bouwhoogte zijn geregeld in de voorschriften. De waterbungalows mogen alleen worden gebouwd indien er goede voorzieningen zijn getroffen voor de afvoer van afvalwater en uit onderzoek blijkt dat de waterwoningen geen significant negatieve effecten op de aanwezige waarden en kwaliteiten hebben. De bestaande jachthavens en de daarbij behorende voorzieningen zijn onder de bestaand-regeling gebracht.

3.6 Verklarende voorschriften

Hoofdstuk 4 bevat de Verklarende voorschriften. Dit hoofdstuk zorgt voor een eensluidende interpretatie van de voorschriften.
Artikel 30 bevat een aantal belangrijke begrippen die in het ROPV voorkomen. In dit artikel is gedefinieerd wat hieronder wordt verstaan. Bij de definities is aansluiting gezocht bij de LRO. Indien een begrip uit de voorschriften niet is gedefinieerd, dan wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.
Artikel 31 bevat de wijze van meten. Dit artikel geeft aan hoe de in de voorschriften opgenomen hoogten, oppervlakten, inhouden en afstanden gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 4 Plankaart

4.1 Bestemmingen

Op de plankaart van het ROPV zijn de bestemmingen in verschillende kleuren weergegeven. De bestemmingen zijn gebaseerd op de deelgebieden van het ROP2019. De gebieden Toeristische zone en Economisch gebied van het ROP2019 zijn gesplitst in respectievelijk twee en drie bestemmingen. Het Economisch gebied is verdeeld in de bestemming Bedrijventerrein Barcadera, de bestemming Bedrijventerrein San Nicolas en de bestemming Luchthaven. Het gebied Toeristische zone in de bestemming Toeristisch gebied Westkust en Toeristisch gebied Oostkust (Sero Colorado en Baby Beach). Bij het leggen van de grenzen van de bestemmingen is ten opzichte van de grenzen van de gebieden van het ROP2019 rekening gehouden met de nieuwe luchtfoto's van Aruba.

De plankaart bevat de volgende bestemmingen:

Natuurgebied
Natuur en landschap
Strand
Stedelijk woongebied
Woongebied met waarden
Landelijk gebied
Centrum Oranjestad
Havenfront Oranjestad
Centrum San Nicolas
Toeristisch gebied Westkust
Toeristisch gebied Oostkust
Luchthaven
Bedrijventerrein Barcadera
Bedrijventerrein San Nicolas
Transformatiegebied
Marinegebied
Marinezones

De bestemmingen zijn weergegeven in de legenda op de plankaart.

4.2 Aanduidingen

Naast de bestemmingen zijn ook aanduidingen op de plankaart aangegeven. In de voorschriften worden specifieke regels gesteld ten aanzien van de aangeduide gebieden. De volgende aanduidingen zijn op de plankaart aangegeven:

- de hoofdwegenstructuur. Dit is de structuur van de wegen die de hoofdstructuur van het eiland vormen. De wegen zijn als lijnen op de plankaart opgenomen.

- gebieden met beperkingen bouwhoogte: om waarden in aanliggende gebieden te beschermen is in bepaalde gebieden de maximale bouwhoogte beperkt. Dit is bijvoorbeeld het geval in Savaneta, waar langs de zee geen hoge bebouwing gewenst is.
- cultuurhistorisch waardevolle gebieden. In de centra van Oranjestad en San Nicolas zijn gebieden aangeduid waar vanwege de aanwezige waarden bouwbeperkingen gelden.
- gebieden met afwijkende functies: het ROPV biedt in sommige gevallen ruimte voor functies die binnen een bestemming aan een specifieke locatie gebonden zijn. van de bestemming. Een voorbeeld is de Harbour Arena in de bestemming Strand.
- de locatie van de waterbungalows: alleen op deze plaats is de bouw van waterbungalows conform de daarvoor gestelde voorschriften toegestaan.
- de gebieden van de verschillende vormen van medegebruik binnen de bestemming Marinezones.
- de aanduiding luchtvaartzone: deze aanduiding geeft de luchtvaarzone weer waar afwijkende bouwhoogten gelden in verband met startende en vertrekkende vliegtuigen.
- een parkeerplaats nabij de Bubaliplas: om aan te geven dat op deze locatie alleen geparkeerd mag worden.
- terreinen nabij de Hooiberg om aan te geven dat hier geen bebouwing is toegestaan.
- specifieke functies binnen de bestemming Landelijk gebied: schietbaan en geluidssporten.
- het uitgangsgebied in San Nicolas waar prostitutie is toegestaan.
- de medische en kantoorzone binnen de bestemming Toeristisch gebied Westkust om aan te geven dat binnen deze zones alleen de aangegeven functies zijn toegestaan.
- de golfbanen binnen de bestemming Toeristisch gebied Westkust om aan te geven dat de betreffende terreinen alleen en behoeve van de golfsport gebruikt mogen worden.
- terreinen met specifieke functies op het bedrijventerrein Barcadera: havengerelateerde bedrijven, zonnepanelen, Parkietenbos en lichte bedrijven.
- terreinen met specifieke functies op het bedrijventerrein San Nicolas: havengerelateerde bedrijven en waterfront.
- de kitesurflocaties ter plaatse van Malmok en Boca Grandi.
- de 140 m zones rondom de rifeilanden bij San Nicolas waarbinnen geen dagrecreatieve activiteiten zijn toegestaan.
- de aanduiding RWZI in de bestemming Natuurgebied van de Bubaliplas om de vernieuwing en verbetering van de RWZI mogelijk te maken.
- de aanduiding kiosk op het strand van Bushiri om de bouw van twee kiosken mogelijk te maken.
- de aanduiding ‘Zonering Marienierskazerne Savaneta’ rondom de marinierskazerne te Savaneta
- de aanduiding radar op de heuveltop Punta Basora te Sero Colorado

De plankaart wordt zowel analoog als digitaal gepubliceerd. De digitale versie wordt daarbij digitaal raadpleegbaar gemaakt. Zo kan iedereen eenvoudig de voorschriften van een bestemming raadplegen.

Bijlagen ROPV

Bijlage 1 Bouwhoogten

Hoofdstuk 1 Bouwhoogten

1.1 Uitgangspunten bepaling bouwhoogten

- Uitgangspunt: bouwhoogten zijn 3,75 m. In commerciële gebieden is een begane grondlaag van 4,5 m toegestaan.
- Het peil is gerelateerd aan de hoogte van laagste langs het perceel gelegen openbare weg. Het begrip peil is gedefinieerd bij de begripsbepalingen van de voorschriften.
- Kelders zijn geen bouwlaag.

1.2 Bepaling bouwhoogte

In onderstaande tabel is de maximale goothoogte opgenomen. Hierop mag een kap van maximaal 2 m als afwerking gerealiseerd worden. De hoogtes zijn in het overzicht hieronder en in de voorschriften op halve meters afgerond.

Lagen	Wonen	Commercieel
1	3,75	4,5
2	7,5	8,25
3	11,25	12
4	15	15,75
5	18,75	19,5
6	22,5	23,25
7	26,25	27

1.3 Bouwhoogte per bestemming

1.3.1 Natuurgebied

Soort bebouwing	Ondersteunende gebouwen
Maximale bouwhoogte	1 bouwlaag met kap (goothoogte 4, bouwhoogte 6 m)

1.3.2 Natuur en Landschap

Soort bebouwing	Ondersteunende gebouwen
Maximale bouwhoogte	1 bouwlaag (goothoogte 4, bouwhoogte 6 m)

1.3.3 Strand

Geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van kiosken op Bushiri. Bouwhoogte 4 m.

1.3.4 Stedelijk woongebied

Soort bebouwing		
	Woongebied	Woningen, appartementen
	Langs hoofdwegen	Woningen, appartementen, commercieel vastgoed
Maximale bouwhoogte		
	Woongebieden	2 bouwlagen (goothoogte 7,5, bouwhoogte 9,5 m)
	Langs hoofdwegen	3 bouwlagen (goothoogte 13, bouwhoogte 15 m)
Mits stedenbouwkundig inpasbaar		
	Woongebieden	5 bouwlagen (goothoogte 19, bouwhoogte 21 m)
	Langs hoofdwegen	6 bouwlagen (goothoogte 23,5, bouwhoogte 25,5 m)

1.3.5 Woongebied met waarden

Soort bebouwing		
	Woongebieden	Woningen, appartementen
	Langs hoofdwegen	Woningen, appartementen, commercieel vastgoed
Maximale bouwhoogte		
	Woongebieden	2 bouwlagen (goothoogte 7,5, bouwhoogte 9,5 m)
	Langs hoofdwegen	3 bouwlagen (goothoogte 12, bouwhoogte 14 m)
Mits stedenbouwkundig inpasbaar		
	Woongebieden	3 bouwlagen (goothoogte 11,5, bouwhoogte 13,5m)
	Langs hoofdwegen	4 bouwlagen (goothoogte 16, bouwhoogte 18 m)
	Langs Watty Vos Boulevard, centrum Noord, centrum Santa Cruz, commerciële zone,Masterplan Burubundo	6 bouwlagen (goothoogte 23,5, bouwhoogte 25,5 m)

1.3.6 Landelijk gebied

Soort bebouwing	Woningen, agrarische bebouwing
Maximale bouwhoogte	2 bouwlagen (goothoogte 7,5, bouwhoogte 9,5 m)

1.3.7 Centrum Oranjestad

Soort bebouwing	Woningen, appartementen, commercieel vastgoed	
Reguliere bouwhoogte		
	Cultuurhistorisch waardevolle gebieden	1 bouwlaag (goothoogte 4,5, bouwhoogte 6,5 m)
	Overig gebied	4 bouwlagen (goothoogte 16,5, bouwhoogte 18,5 m)
Mits stedenbouwkundig inpasbaar		
	Cultuurhistorisch waardevolle gebieden	3 bouwlagen (goothoogte 12, bouwhoogte 14 m)
	Overig gebied	7 bouwlagen (goothoogte 27, bouwhoogte 29 m)

1.3.8 Havenfront Oranjestad

Soort bebouwing	Appartementen, commercieel vastgoed
Reguliere bouwhoogte	6 bouwlagen (goothoogte 23,5, bouwhoogte 25,5 m) Oplopend van laag naar hoog, vanaf zee naar land
Mits stedenbouwkundig inpasbaar	Hoogteaccenten tot maximaal 8 bouwlagen, nabij L.G.Smith Blvd (goothoogte 31, bouwhoogte 33 m)

1.3.9 Centrum San Nicolas

Soort bebouwing	Woningen, appartementen, commercieel vastgoed	
Reguliere bouwhoogte		
	The Village	1 bouwlaag (goothoogte 4,5, bouwhoogte 6,5 m)
	Overig gebied	3 bouwlagen (goothoogte 13, bouwhoogte 15 m)
Mits stedenbouwkundig inpasbaar		
	The Village	3 bouwlagen (goothoogte 11,5, bouwhoogte 13,5 m)
	Overig gebied	6 bouwlagen (goothoogte 23,5 bouwhoogte 25,5 m)

1.3.10 Toeristische zone

Soort bebouwing	Commercieel vastgoed	
Regulier	High-rise	7 bouwlagen (goothoogte 27, bouwhoogte 29 m)
	Low-rise	5 bouwlagen (goothoogte 19,5, bouwhoogte 21,5 m)
	Noordpunt	2 bouwlagen (goothoogte 8,5, bouwhoogte 10,5 m)

	Commerciële zone	5 bouwlagen (goothoogte 19,5, bouwhoogte 21,5 m)
	Sero Colorado	3 bouwlagen (goothoogte 12, bouwhoogte 14 m)
	Baby Beach	2 bouwlagen (goothoogte 8,5, bouwhoogte 10,5 m)
Mits stedenbouwkundig inpasbaar		
	High-rise	12 bouwlagen met kap (goothoogte 42, bouwhoogte 44 m)
	Noordpunt	3 bouwlagen met kap (goothoogte 12, bouwhoogte 14 m)
	Sero Colorado	Hoogteaccenten, 4 bouwlagen met kap (goothoogte 16, bouwhoogte 18)

1.3.11 Bedrijventerrein Barcadera en bedrijventerrein San Nicolas

Soort bebouwing	commercieel vastgoed en installaties	
Maximale bouwhoogte	Bebouwing	7 bouwlagen (bouwhoogte 27 m)
Mits stedenbouwkundig inpasbaar	Installaties, specifieke voorzieningen	Maatwerk

1.3.12 Luchthaven

Soort bebouwing	commercieel vastgoed en installaties	
Maximale bouwhoogte	Bebouwing	16 m
Mits stedenbouwkundig inpasbaar	Installaties, specifieke voorzieningen	Maatwerk

1.3.13 Transformatiegebied

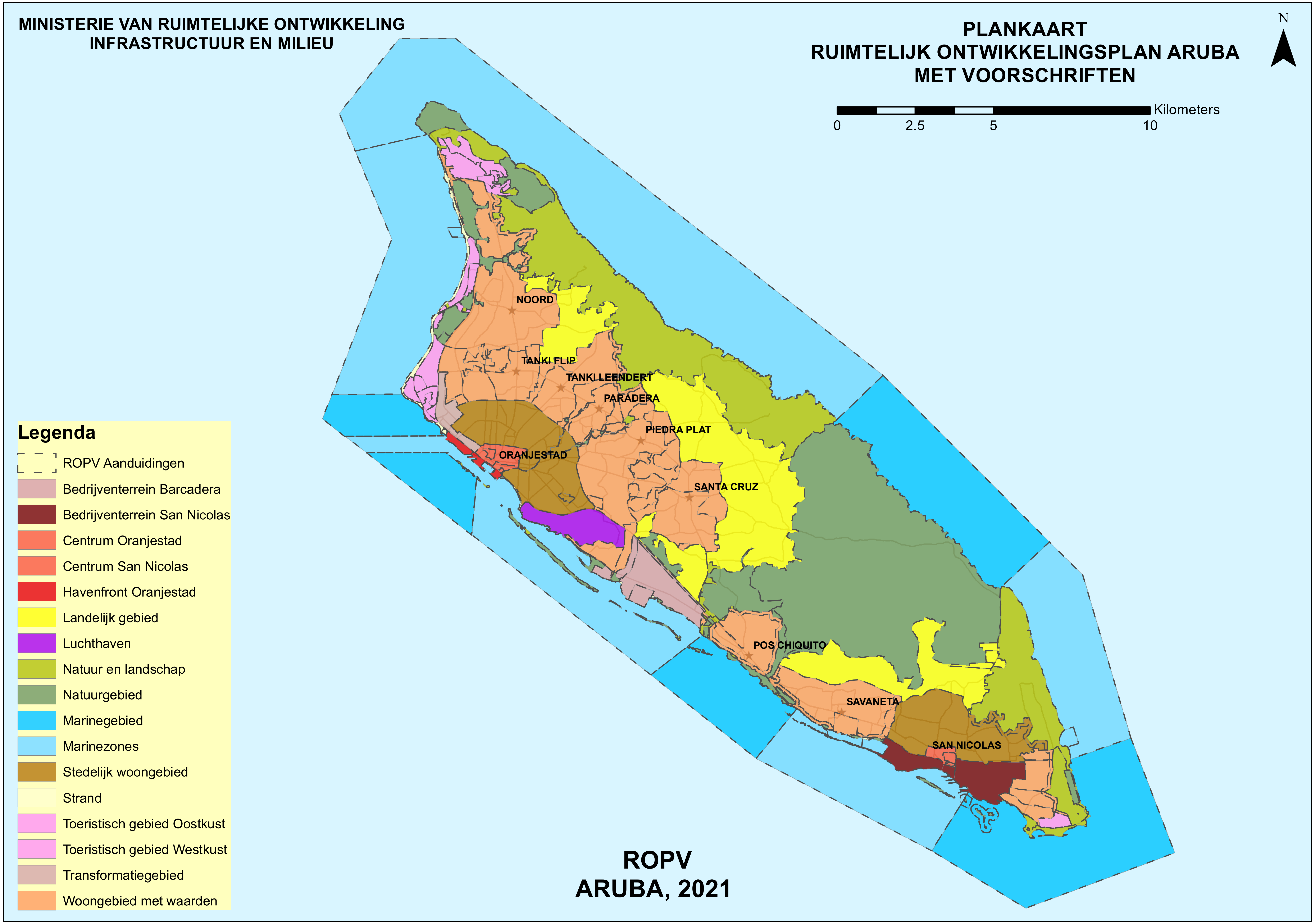
Soort bebouwing	Appartementen, commercieel vastgoed
Maximale bouwhoogte	6 bouwlagen met kap (goothoogte 23,5, bouwhoogte 25,5 m)
Mits stedenbouwkundig inpasbaar	Hoogteaccenten tot maximaal 8 bouwlagen met kap (goothoogte 31, bouwhoogte 33 m)

1.3.14 Marinegebieden

Soort bebouwing	Geen bebouwing toegestaan

1.3.15 Marinezones

Soort bebouwing	Waterbungalows
Maximale bouwhoogte	Bij 1 bouwlaag 3,0 m vanaf vloerpeil, evt. met kap van maximaal 2 m. 1 bungalow van 2 bouwlagen is toegestaan met maximale bouwhoogte van 5,40 m vanaf vloerpeil met kap van maximaal 3,40 m.


MINISTERIE VAN RUIMTELIJKE ONTWIKKELING
INFRASTRUCTUUR EN MILIEU
PLANKAART
RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN ARUBA
MET VOORSCHRIFTEN
N
Kilometers
0
2.5
5
10
NOORD
TANKI FLIP
TANKI LEENDERT
PARADERA
PIEDRA PLAT
ORANJESTAD
SANTA CRUZ
POS CHIQUITO
SAVANETA
SAN NICOLAS
Legenda
ROPV Aanduidingen
Bedrijventerrein Barcadera
Bedrijventerrein San Nicolas
Centrum Oranjestad
Centrum San Nicolas
Havenfront Oranjestad
Landelijk gebied
Luchthaven
Natuur en landschap
Natuurgebied
Marinegebied
Marinezones
Stedelijk woongebied
Strand
Toeristisch gebied Oostkust
Toeristisch gebied Westkust
Transformatiegebied
Woongebied met waarden
ROPV
ARUBA, 2021